

Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Mannori & Associati Geologia Tecnica
Dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi geologici

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.
Dott. Ing. Simone Galardini
Studi idraulici

PFM S.r.l. Società Tra Professionisti
Dottore Agronomo Guido Franchi
Dottore Agronomo Federico Martinelli
Responsabile VINCA
Dottore Agronomo Dario Pellegrini
Collaborazione relazione VINCA

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Avv. Simona De Caro
Sindaco

Andrea Mariotti
Assessore all'Urbanistica

Dott. Antonio Pileggi
Responsabile del settore
territorio e sviluppo
Responsabile del procedimento

Arch. Jenny Innocenti
Geom. Sabato Tedesco
Ufficio urbanistica

Arch. Nicola Pieri
Garante dell'Informazione
e della Partecipazione

Norme Tecniche di Attuazione

[approvazione definitiva a seguito di riadozione]
STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del
Approvato con Del. C.C. n. del

Maggio 2026

INDICE

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI....8

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI....8

CAPO 1 : Generalità....8

Art.1. Definizioni....8

Art.2. Contenuti del Piano Operativo....8

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo....8

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo....10

Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato....11

Art.6. Regolamento Edilizio....11

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo....13

Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione....13

Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano....13

Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....14

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO....15

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo....15

Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo....15

Art.11. Intervento edilizio diretto....15

Art.12. Progetti Unitari Convenzionati....15

Art.13. Piani Attuativi....16

Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana....17

Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione....18

Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione....18

Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica....19

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale....20

Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici....20

Art.19. Distanze....20

Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi....20

Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1....21

Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)....22

Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione....23

Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile.....24

CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....26

Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....26

Art.23. Destinazione d'uso attuale.....26

Art.24. Mutamento della destinazione d'uso.....27

Art.24.1 - Residenziale.....28
Art.24.2 - Attività industriali e artigianali.....28
Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....29
Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio.....30
Art.24.5 - Attività turistico ricettive.....30
Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....30
Art.24.7 - Attività Agricole.....31
Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....32

CAPO 4 : Interventi edilizi.....34

Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....34

Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia.....35

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....36

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....36

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....36

Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....36

Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.).....36
Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....37
Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.).....38
Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.).....39
Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.).....40
Art.27.6 - Edifici non censiti.....40
Art.27.7 - Edifici degradati e diruti.....41
Art.27.8 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....42
Art.27.9 - Edifici posti in zone speciali.....42

Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....43

Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.....43
Art.28.2 - Criteri di intervento.....44
Art.28.3 - Opere pertinenziali ad uso privato.....44
Art.28.4 - Recupero dei sottotetti.....47
Art.28.5 - Ulteriori elementi di tutela.....48

TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....50

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato.....50

Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti....50

Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato....50

Art.30.1 - La città storica ed aree storicizzate – A....51

Art.30.1.1 – Gli insediamenti storici della collina – SOTTOZONE "A1."....52

Art.30.1.2 – Struttura di impianto storico del capoluogo– SOTTOZONA "A2"....53

Art.30.1.3 – Gli insediamenti storici della pianura – SOTTOZONA "A3"....54

Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B....55

Art.30.2.1 – Tessuto di interesse ambientale: B0....56

Art.30.2.2 – Tessuto consolidato : B1....57

Art.30.2.3 – Tessuto a media e bassa densità : B2....58

Art.30.2.4 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati sulle aree ricadenti in B1 e B2....59

Art.30.2.5 – Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa: B3....61

Art.30.2.6 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo: B4....62

Art.30.2.7 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica: B5....63

Art.30.2.8 – Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa – BR....63

Art.30.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D....64

Art.30.3.1–Tessuto misto esistente a destinazione prevalentemente produttiva:D0....65

Art.30.3.2 – Tessuto produttivo esistente:D1....66

Art.30.3.3 – Tessuto commerciali e terziari esistenti:D2....67

Art.30.3.4 – Tessuti produttivi e commerciali originati da Piani Attuativi:D3....68

Art.30.3.5 – Zona per deposito di materiale e attività produttive all'aperto:D4....69

Art.30.3.6 – Zona per insediamenti autotrasportatori:D5....70

Art.30.4 - Stabilimenti termali – St....71

Art.30.5 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc....71

Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0....72

Art.32. Aree di verde privato : Vpr....72

Art.33. L'albergo diffuso....73

Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici....73

CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica....75

Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)....75

Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1....75

Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2....75

Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3....76

Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4....76

Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo....77

CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità....79

Art.36. Caratteri generali....79

Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare....79

Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale....80

Art.39. Verde di arredo stradale....81

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE....83

CAPO 1 : Caratteri generali....83

Art.40. Disposizioni generali....83
Art.40.1 - Agriturismo e agricampeggio....84
Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)....85
Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola....86
Art.40.4 - Strade private in zona agricola....87

Art.41. Articolazione del territorio rurale....87

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi....88

Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali....88

Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale....89
Art.43.1 - Abitazioni rurali....89
Art.43.2 - Manufatti aziendali....91
Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)....92
Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)....92
Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)....93
Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)....94
Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)....95
Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici....98
Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)....98
Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)....99
Art.43.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali....100
Art.43.3.4 - Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie....101
Art.43.3.5 - Caratteristiche dei manufatti per attività cinotecniche....102

Art.44. Aree boscate....103

Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa....103

Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale....104
Art.46.1 - Condizioni particolari per il Sottosistema E4 – Sistema della bonifica storica della Valdinievole,ed E5 – Sistema del Padule di Fucecchio....106

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola....107

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente....107
Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici....107
Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola....108

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....108
Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola.....108
Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....110
Art.47.5 - Complessi edilizi rurali di via del Fossetto.....113

CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014..... 115

Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e Nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza..115

Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani.....116

Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....118
Art.50.1 - Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - D.....118
Art.50.2 - Attività di interesse territoriale in zona agricola -IT.....118
Art.50.3 - Aree di discarica - AD.....119
Art.50.4 - Campagna abitata - TR10.....120
Art.50.5 - Campagna urbanizzata - TR11.....120
Art.50.5.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11.....120

PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....121

CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi..... 121

Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....121
Art.51.1 - Progetti Norma.....122
Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID.....122
Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....123
Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT.....124
Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ.....126
Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....126
Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....127
Art.51.2 - Interventi di riqualificazione urbana.....127
Art.51.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....128
art.51.2.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio.....129
Art.51.2.3 – Perequazione Territoriale.....130
Art.51.2.4 – Registro dei crediti edilizi.....130

CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014..... 132

Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....132

PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....133

TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....133

CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....133

Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....133

Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici.....133

Art.55. Impianti a biomasse.....134

Art.56. Impianti eolici.....135

Art.57. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili 135

CAPO 2 – Zone speciali..... 137

Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa.....137

Art.59. Aree di rispetto cimiteriale.....137

Art.60. Area di rispetto dei depuratori.....138

Art.61. Varchi territoriali.....138

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....139

Art.62. Beni paesaggistici.....139

Art.62.1 - Ambito paesaggistico dei Beni Culturali.....140

Art.62.2 - Il Grado di potenziale archeologico e le relative prescrizioni.....140

Art.63. Aree protette.....144

CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....145

Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.145

Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....145

Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....145

Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....146

Art.65.3 - Approvigionamento e risparmio idrico.....146

Art.65.4 - Depurazione.....147

Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....148

Art.65.6 - Inquinamento acustico.....149

Art.65.7 - Risparmio energetico.....149

TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI..... 151

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio..... 151

Art.66. Disposizioni comuni.....151

Art.67. Fattibilità per fattori geomorfologici.....151

Art.68. Fattibilità per fattori sismici.....152

Art.69. Fattibilità per fattori idraulici.....153

Art.70. Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi.....154

Art.71. Tabella 1 – Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica.....156

Art.72. Tabella 2 – Classificazione di fattibilità per gli interventi a vulnerabilità minore all'interno del territorio urbanizzato.....159

CAPO 2 - Norme Finali.....160

Art.73. Barriere architettoniche.....160

Art.74. Edilizia sociale.....160

Art.75. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....160

Art.76. Salvaguardie e norme transitorie.....161

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO 1 : Generalità

Art.1. Definizioni

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Monsummano Terme, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

Art.2. Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;

- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico e le Norme finali.

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola n. 2 – Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole da n.3 a n.7 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A1 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente rurale
    - Allegato da A1.1 a A1.4 – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente rurale, scala 1:5.000
  - Allegato A2 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente urbano
    - Allegato da A2.1 a A2.5 - Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente rurale, scala 1:2.000
  - Allegato A3 – Regesto dei fabbricati lungo Via del Fossetto
  - Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
  - Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione
  - Allegato C – Album dei nuclei rurali e Nuclei Storici
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Opere pubbliche e aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
  - Allegato F – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione
  - Allegato G – Analisi delle intervisibilità
  - Allegato H – Analisi delle intervisibilità dell'area di cava
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
  - Allegato 1 – Vincoli sovraordinati e Aree di Trasformazione
  - Allegato 2 – Elenco illustrativo ope legis
  - Allegato 3 – Modifiche apportate a seguito della Conferenza Paesaggistica

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
  - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
  - Allegato B al Rapporto Ambientale – I servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- Sintesi Non Tecnica

- Valutazione di Incidenza

Indagini geologiche, composte da:

- Doc. GP – Relazione Geologica di fattibilità
- GP1 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- GP2 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- GP3.1 – Carta della vulnerabilità sismica
- GP3.2 – Carta dell'esposizione sismica
- GP3.3 – Carta delle aree a rischio sismico

Indagini idrauliche, composte da:

- IDR.0 – Relazione idraulica Piano Operativo

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazione di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso , per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.
6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
7. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano

Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014.Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.51.1.3, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposita simbologia si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Art.6. Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in

materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

2. L' Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare il nuovo Regolamento Edilizio in conformità alla normativa nazionale e regionale ed al regolamento edilizio tipo, con Delibera di Consiglio Comunale n.44 del 18.05.2016. Esso detta le norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza.

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
   - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
   - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
   - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 4 TITOLO VI delle presenti norme.
6. I Piani, programmi, gli interventi e progetti qualora interessino in tutto o in parte, o comunque siano suscettibili di produrre effetti su i siti della rete Natura 2000, dovranno essere sottoposti alle procedure previste agli art. 87 comma 1 e art. 88 commi 1 e 2 della L.R. 30/2015, ai fini della loro coerenza per quel che riguarda la procedura della Valutazione di Incidenza.

Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale , il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla

destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.
7. Gli Uffici Comunali sono tenuti alla costante verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968). In particolare ai fini del rispetto di quanto previsto dal comma 3 dell'art.30.2.4 delle presenti NTA, qualora fosse raggiunta la quota del dimensionamento residenziale massimo attribuita dall'Allegato D per le zone B1 e B2, gli uffici comunali sono tenuti alla sospensione dei titoli edilizi che prevedono nuovo dimensionamento con destinazione residenziale nelle zone B1 e B2 fino alla redazione del successivo Piano Operativo.

Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato 12,0 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo 5,0 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune 4,0 mq./ab.
- aree per parcheggi 3,0 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede norma di cui all'allegato D, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti , dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.
3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE) come definita dal Regolamento regionale 39/R/2018. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.
4. In caso di una frazione di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 40 mq, si approssima per eccesso.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo

Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:
   a) Interventi diretti:
   - Permesso di Costruire
   - SCIA/CILA o titoli equivalenti

   b)Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014
   c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014
   d) Interventi di rigenerazione urbana
   e) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

Art.11. Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo ovvero tramite Progetto Unitario Convenzionato, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

Art.12. Progetti Unitari Convenzionati

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.
3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Municipale con un unico atto.
4. Il termine di validità del progetto unitario, decorrenti dalla data della delibera di approvazione della Giunta Municipale, è di norma fissato in cinque anni.
5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli

oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito, in assenza di di variante urbanistica non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e sopratutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del Progetto Unitario Convenzionato venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.
- che resti invariata la dotazione di standard e di opere di urbanizzazione previsti nella relativa scheda di cui all'Allegato B e B1.

Art.13. Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi, strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:

a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

a) planimetria di zona in scala 1:2000;
b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
l) relazione geologica di fattibilità;
m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presento norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Piano Operativo, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art.14. Interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:
   a) preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui il titolo fa riferimento;
   b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione, da stipulare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti, con il quale il soggetto attuatore si obbliga, entro il termine indicato nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo previste ed alla cessione gratuita delle stesse e delle aree su cui insistono;
   c) presentazione di una congrua garanzia fidejussoria, con le caratteristiche di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016, il cui importo è determinato dal computo metrico approvato e maggiorato del 20%.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere completo di tutti i documenti componenti il progetto esecutivo di cui all'art. 33 del dPR n. 207/2010. In rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento è consentita, su indicazione del Responsabile del Procedimento, l'omissione di uno o più dei documenti costituenti il progetto esecutivo.
4. Di norma, lo scomputo delle opere di urbanizzazione è riferito esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.62 comma 4 della L.R.65/2014. Nei casi specifici disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente, sono ammessi scomputi anche degli oneri riferiti alle opere di urbanizzazione secondarie di cui all'art.62 comma 5 della L.R.65/2014.

Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.),alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le Superfici Territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.
3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del P.O.
4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale

Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel DPGR 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante al P.O.
2. Nel caso di sopravvenute modifiche alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, le stesse prevalgono e sono immediatamente efficaci nei confronti:

a) dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati, degli interventi di rigenerazione urbana, dei progetti esecutivi di opere pubbliche, nonché delle domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, presentati successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;

b) per le varianti ai Piani Attuativi, ai Progetti Unitari Convenzionati, agli interventi di rigenerazione urbana, ai progetti esecutivi di opere pubbliche, il cui atto di approvazione è successivo all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;

c) per le varianti ai Permessi di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ai Permessi di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alle Segnalazione Certificate di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, nonché per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, che configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197 della L.R. 65/2014, presentate successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse.

Art.19. Distanze

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R inoltre applica le discipline relative alle distanze indicate nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali sottoriportati nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1 e dalle normative sovraordinate.

Residenziale	20mq ogni 100 mq. Di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale	15 mq. ogni 100 mq. di SE
Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio	40 mq. ogni 100 mq. di SE

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati e nelle aree di trasformazione ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1.
3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

   1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore oppure 1 posto auto = 12,5 mq. In caso l'accesso al posto auto avvenga direttamente dalla viabilità pubblica.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucciolevoli e di adeguate dotazioni arboree, conformemente alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.
6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
7. Nelle zone A e B0, B1, B2 e B3 , nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento.

Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che comporti incremento di carico urbanistico .

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc:

a) del volume virtuale per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;

b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di cui al comma 2, sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di due posti auto per alloggio;
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE;
- commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

4. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità

a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque non oltre una distanza di 200 metri dal perimetro della proprietà. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione. E' demandata ad apposito regolamento la disciplina della monetizzazione degli standard di cui al presente comma, che potrà essere applicata solo a Regolamento approvato.

7. Ove consentito nelle singole sottozone, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;

b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;

c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio, anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

8. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

9. Ai sensi del DPGR 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata del 10% degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

10. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3.

11. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione

1. Il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

a) per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;

b)per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nel caso di ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

6. Le norme di cui al comma precedente, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 300.
7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.
8. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.
9. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. Il presente Piano Operativo applica le deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi

finalizzati all'edilizia sostenibile indicate indicate nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

Art.23. Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.
2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.
3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze ancorché sottoposte al parere della Commissione Edilizia e alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.
4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.24. Mutamento della destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.
2. Sono considerati mutamenti urbanisticamente rilevanti di destinazione d'uso,i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali:
- residenziale;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche.

Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso "attrezzature di servizio pubbliche", distinguendola dalla categoria "Direzionale e di servizio private", in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 24.8.
3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Utile dell'unità immobiliare, a condizione che:

a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;

b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

4. Nei casi di cui al comma 3, ancorché il cambio di destinazione d'uso sia eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero risulti urbanisticamente rilevante, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3. Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.
5. Nei casi in cui l'uso attuale di un edificio o di un'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo:

a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;

b) sono ammessi, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

6. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero.

7. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

Art.24.1 - Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie calpestabile dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art.24.2 - Attività industriali e artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

a) le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti legati ad attività produttive (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);

b) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

c) l'artigianato di servizio qualora connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, gelaterie,~~)~~ e similari, ferramenta, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;

d) artigianato di produzione di beni artistici qualora connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle

attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

e) le attività estrattive;

f) impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;

g) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

2. Oltre il limite di 120 mq di Superficie Calpestabile di cui alla lett. c) e d) del comma 1, gli edifici ovvero le singole unità immobiliari sono assimilati, ai fini della presente disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, alla destinazione commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le superfici aperte all'uso pubblico sono considerate superfici di vendita.

3. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestabile per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che:

a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;

b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto ivi comprese le attività di deposito ed esposizione di merci, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

a) commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio;

b) attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita e/o di magazzino, superiore a 500 mq di Superficie Calpestabile, quali rivenditori di materiali edili, concessionari di autoveicoli, ivi incluse le attività di noleggio, vendita di mobili e similari;

c) depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del

suolo.

Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio

1. Comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

a) commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;

b) commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;

c) commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;

d) commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare aventi Superficie Calpestabile pari o inferiore a 500 mq;

e) somministrazione di alimenti e bevande;

f) vendita della stampa;

g) distribuzione carburanti;

h) attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;

i) artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e abitazioni di cui alle c) e d) dell'art. 24.2, con Superficie Calpestabile pari o superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività.

Art.24.5 - Attività turistico ricettive

1. Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 61/2024, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 61/2024:

a) strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze;

b) campeggi e villaggi turistici: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i camping village, le aree di sosta, i parchi di vacanza;

c) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;

d) - *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:* Affittacamere, Bed and breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Residenze d'epoca;

e) residence;

f) alberghi diffusi.

Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private

1. comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio.

La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

a) direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;

b) servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:

- Servizi per il benessere fisico: palestre, piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness, scuole di danza;
- servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
- Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,
- Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub,
- Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,
- Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande fino ad una superficie calpestabile massima di 100 mq;
- Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

Art.24.7 - Attività Agricole

1. La destinazione d'uso agricola comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali.

2. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

a deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;

b Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, ovvero atti pubblici, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;

c in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto

edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. 64/1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.

Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche comprende:
servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;

a) servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

b) servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;

c) servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni;

d) servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;

e) servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;

f) servizi cimiteriali. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;

g) servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;

h) servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.

i) impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.

j) parchi e giardini pubblici o di uso pubblico: sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e

k) le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

l) parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

m) verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;

n) piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;

o) parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico. In tali edifici e aree, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici, sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

CAPO 4 : Interventi edilizi

Art.25. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:
   a) manutenzione ordinaria
   b) manutenzione straordinaria
   c) restauro e risanamento conservativo
   d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
   e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria

3. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Manutenzione Ordinaria indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Manutenzione straordinaria

4. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Manutenzione Straordinaria indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Restauro e risanamento conservativo

5. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Restauro e Risanamento Conservativo indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

6. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Ristrutturazione Edilizia di Tipo conservativa indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

7. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Ristrutturazione Edilizia di Tipo ricostruttiva indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia

Ristrutturazione urbanistica

1. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Ristrutturazione Urbanistica indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Demolizione senza ricostruzione

2. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Demolizione senza ricostruzione indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

Sostituzione edilizia

3. Il presente Piano Operativo applica le definizione di Sostituzione edilizia indicata nel vigente Regolamento Edilizio. Eventuali aggiornamenti del Regolamento Edilizio saranno direttamente applicabili nel periodo di vigenza del presente Piano Operativo.

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

Art.27. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul Patrimonio Edilizio Esistente - P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo

b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti

c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi

d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico

e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:
   - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.)**
   - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**)
   - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**)
   - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**)
   - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.P.V.**)

3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nella Schedatura del Patrimonio edilizio esistente di cui all'Allegato A delle presenti norme e sono rappresentati nelle tavole di P.O. con apposita campitura.

4. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici E.P.V. di cui al successivo art.27.5.

Art.27.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed

Etnoantropologici. Su di essi dovranno essere attivate le disposizioni di cui all'art.21 del D.Lgs. 42/2004.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 70 anni.

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Interventi ammessi

6. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V**, successivamente alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui agli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 42/2004, sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo

7. Sugli immobili vincolati o tutelati ai sensi della parte II del Codice è obbligatoria l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Art.27.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 27.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va.** sono consentite unicamente le seguenti categorie

d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti alla preventiva acquisizione del parere della commissione paesaggio comunale o degli atti di assenso comunque denominati, di cui alla legislazione vigente ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazioni di materiali, di tecnologie costruttive, di inserimento di elementi tecnologici esterni o variazione della distribuzione interna e che non modifichino gli elementi strutturali; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica .

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici. I parametri per le deroghe sono indicati nel vigente Regolamento Edilizio.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto

Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva e demolizione e ricostruzione nei casi di cui al successivo comma 4 e art.27.9

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale il cui esito è da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

4.Sono ammessi interventi di demolizione con contestuale ricostruzione dei fabbricati classificati **E.E.V..** La ricostruzione dovrà ricomporre gli elementi che caratterizzano il fabbricato in riferimento alle facciate principali, senza comportare variazioni rispetto ai parametri edilizi originari. Le facciate secondarie potranno essere modificate rispetto alla composizione originaria, salvaguardando in ogni caso l'unitarietà del complesso architettonico. Eventuali elementi architettonici caratterizzanti il fabbricato dovranno essere salvaguardati e riproposti. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti previsti al successivo art.47.3.1. Tali interventi che dovranno essere corredati dalla relazione storico critica di cui al successivo art.28.1, sono soggetti alla presentazione ed alle specifiche disposizioni del parere preventivo all'Amministrazione Comunale di cui al precedente comma 3.

Art.27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 4 e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.
4. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1.

Art.27.5 - Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.P.V.)

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 e art.26 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

Art.27.6 - Edifici non censiti

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.
2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.
3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.
5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica , è approvata con deliberazione della Giunta Municipale. Nella prima variante al PO è disposto il conseguente adeguamento cartografico.

Interventi ammessi

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.
7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione ,sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

Art.27.7 - Edifici degradati e diruti

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

Interventi ammessi

2. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie e degli elementi di valore desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. La ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

4. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione , con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata , gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1 .

5. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere :

a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;

b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;

c) estratto della tavola del Piano Operativo con individuazione dell'immobile;

d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;

e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;

f) documentazione fotografica dettagliata;

g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

6. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PGRA e fuori dalle fasce di rispetto stradali.

7. Per gli edifici allo stato di rudere o classificati tali si dovrà effettuare preliminarmente un'accurata indagine storica atta a evidenziarne l'eventuale valore storico architettonico e la presenza di elementi da preservare (stemmi, targhe, lapidi, cornici etc) oltre ad una relazione strutturale che ne accerti le condizioni statiche e la parti che è possibile preservare. La documentazione storica di cui sopra, dovrà contenere anche uno **studio analitico di dettaglio**

volto a verificare il valore architettonico, testimoniale e documentale di ogni singola unità edilizia, secondo le classi di valore riportare all'art. 27. Definita la classificazione del fabbricato saranno ammessi gli interventi previsti dal relativo valore architettonico.

Art.27.8 - Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:
   - tabernacoli, edicole, cappelle,lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
   - resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.
2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sono da considerare classificati come Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,
3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti,tale classificazione **(E.R.V.)** è limitata alla porzione di fabbricato interessata.
4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.27.1. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art.27.9 - Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto
2. Sono considerate zone speciali:
   -aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;
   -aree di rispetto cimiteriale
   -aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
   -le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche
   - le fasce di rispetto stradale come da Codice della Strada
3. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione fino a **E.S.V.** di cui all'art.27.4, è ammessa la demolizione e ricostruzione. Per i fabbricati classificati E.E.V. di cui all'art.27.3 è ammessa la demolizione e fedele ricostruzione, solo tramite l'attuazione di un Piano di Recupero.
4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.
5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi

determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà nè determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, ne comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Art.28. Criteri di intervento ed ulteriori interventi

Art.28.1 - Analisi storico-critica degli edifici E.R.V., E.Va e E.E.V.

1.In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici E.R.V. ed E.Va. devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

c) analisi dello stato attuale con individuazione:

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- delle destinazioni d'uso dei singoli locali.

d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Nel caso di edifici E.E.V. i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

4. La relazione storico-critica dovrà essere redatta secondo lo schema riportato nel Regolamento Edilizio.

Art.28.2 - Criteri di intervento

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V., E.Va,** per i fabbricati **E.E.V.** nelle parti non alterate e per i fabbricati ricadenti in zona agricola, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.
2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V., E.Va** e per i fabbricati **E.E.V.** per le parti non alterate devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.
3. Le caratteristiche che dovranno avere gli interventi sono indicate in apposito abaco degli interventi nel Regolamento Edilizio.

Art.28.3 - Opere pertinenziali ad uso privato

1. Su tutto il territorio comunale, salvo specifiche limitazioni delle singole sottozone, nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita la realizzazione di:

a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
   - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
   - gazebi non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare;
   - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
   - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
   - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 2,20 metri, voliere e assimilati;

- sbarre, separatori, dissuasori e simili;

c) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali casette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna esclusivamente per le casette in legno, con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;

d) una piscina scoperta per unità immobiliare con le caratteristiche di cui al successivo comma 8.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 10% della Superficie Coperta per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta con le caratteristiche di cui al successivo comma 8;
- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una

superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione commerciale, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento dell'attività , avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura piana, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;
- dehors da realizzare su suolo privato secondo le caratteristiche definite nel Regolamento Edilizio.

8. Le piscine scoperte, da realizzare nelle aree di pertinenza esclusiva, dovranno avere le seguenti caratteristiche, salvo specifiche limitazioni delle sottozone:

- dovranno avere una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 70 mq per la destinazione residenziale, e 140 mq per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati.
- la piscina dovrà essere completamente interrata;
- non dovranno comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);
- non dovranno prevedere la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- vengano realizzate nell'ambito dell'area di pertinenza e comunque ad una distanza massima di 50 ml. dagli edifici esistenti;

- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- è vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli orizzontali anche avvogibili. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione potranno essere interrati di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
- le piscine dovranno avere una distanza non inferiore di 2 ml. dal confine di proprietà.

Tali impianti non sono ammessi nella zona A1 di Montevettolini e nel Nucleo Storico di Monsummano Alto.

9. Sono ammesse strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, campi da padel, minigolf e similari, nella quantità e caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici:

-E2 - Sistema della collina arborata, di cui al successivo art.41;

-E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua, di cui al successivo art.41;

-E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole,di cui al successivo art.41;

-Zone B, di cui al successivo art.30.2;

- Zone IT, di cui al successivo art.50.2, ove specificamente consentito nella relativa Scheda Norma di cui all'Allegato B

Art.28.4 - Recupero dei sottotetti

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);

b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla

disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;

c) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;

d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;

e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;

f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;

g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

Art.28.5 - Ulteriori elementi di tutela

Terrazzamenti, muretti a secco

1. Gli interventi sui terrazzamenti esistenti dovranno essere finalizzati a mantenere la loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino di parti lesionate e di manutenzione degli elementi caratterizzanti (muri a secco e scale in pietra, sistemi di drenaggio delle acque superficiali).

2. Nei casi in cui si evidenzino scivolamenti al piede della struttura, spanciamenti, crolli totali o parziali, si potrà procedere al ripristino delle murature degradate attraverso la ricostruzione, utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali, secondo le seguenti indicazioni:

- demolizione della parte di muro danneggiata, fino a rimuovere tutta la porzione instabile;
- selezione del materiale di risulta, dividendo le pietre secondo la forma: quelle con un lato piatto da utilizzare per la parte esterna; quelle di forma irregolare, da destinarsi al riempimento; quelle con maggiore dimensione adatte a costituire la base del muro (qualora il pietrame riutilizzabile non sia sufficiente alla ricostruzione, è necessario integrarlo con materiali locali con le medesime caratteristiche);
- ripristino della base del muro, attraverso la costituzione del piano per la fondazione con uno scavo che dovrà avere una profondità di circa 70 cm.;
- fondazione realizzata con il materiale lapideo di maggiori dimensione e con un inclinazione verso monte di circa il 10% di inclinazione;
- costruzione del muro: realizzazione di una "scarpa" verso monte con una pendenza almeno del 10% di inclinazione; "ammorsamento" della nuova muratura alla parte stabile ancora esistente muro di contenimento; i giunti verticali che si formano tra un elemento lapide e l'altro nei diversi strati di pietra dovranno essere quanto più possibile sfalsat; la ricostruzione del drenaggio ad essa retrostante; il riempimento con terra recuperata in sito o di riporto.

3. Nella ricostruzione del muro è vietato l'annegamento del pietrame in conglomerato cementizio,

potranno essere utilizzati leganti a base di calce solo per la realizzazione delle fondazioni nelle quantità strettamente necessarie ad irrobustire la struttura fondale, senza chiudere gli spazi tra i corsi in modo da consentire comunque il drenaggio delle acque.
4. Per i terrazzamenti in pietra crollati, abbandonati o soggetti a forte degrado sono consentiti eccezionalmente e per ragioni di sicurezza (onde evitare ulteriori crolli e l'estendersi delle deformazioni della geometria originaria ad altre parti) interventi di recupero anche con tecniche di ingegneria naturalistica o attraverso la costruzione di muri di contenimento da rivestire con lo stesso tipo di pietra (selezionata per forma e dimensione dal materiale di recupero o integrata con materiale locale avente caratteristiche simili), ponendo comunque grande attenzione al drenaggio delle acque e alla ricostruzione della parte a vista, che non deve contenere pietrame annegato nel conglomerato cementizio, né presentare spazi chiusi tra i corsi (come fosse un muro a secco), in modo da mantenere l'omogeneità dell'insieme e consentire una "lettura" unitaria del manufatto.

Piazze esistenti di valore storico

5. Dovranno essere conservate le piazze esistenti di valore storico presenti nel territorio, soprattutto per quelle ricadenti all'interno delle **zona A** di cui al successivo art. 30.1, nei **Nuclei storici** e nei **Nuclei Rurali** di cui al successivo art. 48.
6. In particolar modo dovranno essere mantenute e recuperate le pavimentazioni che presentano valore storico-testimoniale, e dovranno essere tutelati gli eventuali belvedere e punti di visuale paesaggistica.
7. Ulteriori interventi ammessi sulle stesse, quali sistemazioni stradali o inserimento di arredi, dovranno essere coerenti con il contesto in cui si inseriscono, senza snaturare i rapporti spaziali delle piazze rispetto al tessuto insediativo in cui si inseriscono.

Mandolati

8. Gli interventi su i fabbricati che presentano mandolati originali rispetto all'epoca di costruzione dovranno preservare tali elementi ed assicurando la loro configurazione originaria. Potranno essere realizzati infissi interni al fine di consentire l'abitabilità dei locali in cui tali mandolati sono presenti.

TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato

Art.29. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
   -territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo
   -territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al Capo 1 della Parte Terza delle presenti NTA.

Art.30. Il territorio urbanizzato consolidato

1. Esso è costituito da:
- A : La città storica composta da:
  - A1 : Centri storici della collina
  - A2 : Struttura di impianto storico del capoluogo
  - A3 : Gli insediamenti ed i centri minori della pianura
- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
  - B0 : Tessuti di interesse ambientale
  - B1 : Tessuto consolidato
  - B2 : Tessuto a media-bassa densità
  - B3 : Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa
  - B4 : Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo
  - B5 : Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica
  - BR : Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa
- D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale composte da:
  - D0 : Tessuto misto esistente a destinazione prevalentemente produttiva
  - D1.1 : Tessuto produttivo esistente
  - D1.2 : Tessuto produttivo in contesto prevalentemente residenziale
  - D2 : Tessuto commerciali e terziari esistenti
  - D3.1 : Tessuto produttivo originato da Piano Attuativo

- D3.2 : Tessuto commerciale e terziario originato da Piano Attuativo
- D4 : Zona per deposito di materiale e attività produttive all'aperto
- D5 : Zona per insediamenti autotrasportatori

- St : Stabilimenti Termali composti da:
  - St1 : Grotta Giusti
  - St2 : Grotta Parlanti
- PAc : Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione

Art.30.1 - La città storica ed aree storicizzate – A

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.
3. Le zona A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici, gli insediamenti ed i centri minori della pianura, i parchi, i giardini di particolare pregio. In queste zone si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.
5. Le tavole del POC, all'interno delle zone A, individuano con apposita perimetrazione gli edifici e le aree assoggettate a piani di recupero approvati ed in diversi casi già attuati:
all'interno di detti perimetri valgono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici, le norme e le condizioni previste dai piani attuativi approvati. Solo in assenza di specifiche indicazioni dei piani attuativi si fa riferimento alla disciplina di zona.
6. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 34.

DESTINAZIONI D'USO

7. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) residenziali
   b) turistico ricettive
   c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
   d) direzionali
   e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
   f) pubbliche o di interesse pubblico.
   g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

PRESCRIZIONI

8. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
   - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
   - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
   - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc…);
   - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura , possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
   - le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
   - in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SU. I frazionamenti delle case di corte non possono in ogni caso prevedere la divisione delle corti stesse con nessun tipo di recinzione

Art.30.1.1 – Gli insediamenti storici della collina – SOTTOZONE "A1."

1. I tessuti storici A1 individuano il nucleo originario della collina del Montalbano, ovvero Montevettolini.

2. Per il Centro Storico di Montevettolini valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati, valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, Capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze non superiori alle preesistenti,con distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato nel DM 1444/1968 all'art.9 per le zone A e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile,
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto,
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari non è ammessa sui fabbricati classificati **E.R.V.**, su tutti gli altri fabbricati deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono

essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 possono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica,
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero e nel rispetto degli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S.;
- sugli immobili **E.E.V.**, **E.S.V.** e privi di valore sono consentiti le addizioni funzionali da realizzare all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE.

Art.30.1.2 – Struttura di impianto storico del capoluogo– SOTTOZONA "A2"

1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari ottonovecentesche; gli edifici isolati di particolare pregio.
2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in:
-zone A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo,
-zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze,
-zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio.
3. Per il nucleo originario del capoluogo (zone A2.1) valgono le seguenti disposizioni:
- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
- sugli immobili **E.E.V.**, **E.S.V.** ed **E.P.V.** posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni dell'art.27*,* incluse le addizioni funzionali che possono essere realizzati all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE;
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
- interventi diversi da quelli sopraindicati, che prevedano modifica della sagoma dei fabbricati possono essere assentiti solo previa presentazione di un parere preventivo all'Amministrazione Comunale il cui esito e da ritenersi obbligatorio e vincolante per la presentazione dei successivi titoli abilitativi. Il parere preventivo dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.
- Le piazze centrali del capoluogo, il tessuto edilizio del centro storico, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A2.1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica;

4. Per i tessuti lineari del capoluogo (zone A2.2) valgono le seguenti disposizioni:

- per gli edifici **E.R.V.** e **E.Va.** sono consentiti, nei limiti delle rispettive categorie di intervento previste in relazione alla loro classificazione, addizioni funzionali che possono essere realizzate esclusivamente,all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE;
- per gli edifici E.E.V. e E.S.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della SE ed al 50% del RC del lotto di riferimento se compatibili con la tutela degli elementi di valore;
- per gli edifici E.P.V. è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il IC preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
- per gli edifici E.P.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della SE esistente, purché non si superi il 50% del IC e le altezze preesistenti o circostanti;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.
- Sono ammessi gli interventi di cui al successivo art.30.2.4 limitatamente al comma 1 lettera a).

5. Per gli edifici isolati di particolare pregio del capoluogo (zone A2.3) valgono le seguenti disposizioni:

- Si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3.

Art.30.1.3 – Gli insediamenti storici della pianura – SOTTOZONA "A3"

1. Le sottozone A3 rappresentanto gli insediamenti storici della pianura e individuano i nuclei originari delle frazioni di pianura(Cintolese, Uggia, Pazzera, Pozzarello, Chiesina Ponziani, Bizzarrino).

2. Nelle zone A3 si applicano le disposizioni relative alle zone A2.2 di cui al comma 4 del precedente art. 30.1.2.

Art.30.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

B0 -Tessuto di interesse ambientale :
TR7 Tessuto sfrangiato di margine
TR9 Tessuto reticolare o diffuso
TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

B1 – Tesstuto consolidato:
TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
TR5 Tessuto puntiforme
TR6 Tessuto a tipologie miste
TR8 Tessuto lineare

B2 – Tessuto a media-bassa densità:
TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
TR5 Tessuto puntiforme
TR6 Tessuto a tipologie miste
TR8 Tessuto lineare

B3 – Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa:
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

B4 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo:
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

B5 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica:
TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

BR – Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa:
TR7 Tessuto sfrangiato di margine
TR9 Tessuto reticolare o diffuso
TR12 Piccoli agglomerati isolati extra urbani

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.
4. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

DESTINAZIONI D'USO

5. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenziali

b) turistico ricettive

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti, come definite nel Regolamento edilizio.

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

i) depositi e magazzini legati alle attività di cui alla lettera c, e, f, per una superficie massima di 100 mq di S.E..

6. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

7. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

SOTTOZONE

8. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B0 : Tessuto di interesse ambientale
- B1 : Tessuto consolidato
- B2 : Tessuto a media-bassa densità
- B3 : Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa
- B4 : Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo
- B5 : Tessuto per edilizia residenziale pubblica
- BR : Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa

Art.30.2.1 – Tessuto di interesse ambientale: B0

Tali zone individuano:

a) le aree ed i tessuti a prevalente destinazione residenziale che per la particolare collocazione nell'ambito urbano o per il valore del contesto in cui sono inserite rivestono un'interesse ambientale e richiedono di conseguenza una specifica attenzione.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto;

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali

possibilmente inerbiti e comunque permeabili;
d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali salvo nei casi espressamente indicate ai punti successivi;
- per gli edifici **E.E.V., E.S.V. ed E.P.V.**, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 20% della SE ed al 50% del IC . E' ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 30.2.4, comma 1 lett. a;
- per gli edifici E.P.V. sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.30.2.4 salvo gli ampliamenti del corpo di fabbrica previsti alla lettera d) del suddetto articolo;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

Art.30.2.2 – Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:
   a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
   b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
   c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
   d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:
   - sugli edifici classificati **E.R.V. e E.Va.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di

edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** ed **E.P.V.** , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, per gli edifici classificati E.E.V. alle condizioni di cui all'art.27.3 ed a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti, salvo che per comprovate esigenze impiantistiche o di efficienza energetica e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4;
- nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4

Art.30.2.3 – Tessuto a media e bassa densità : B2

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, che denotano una media o bassa densità edilizia.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.

d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4

-nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4

Art.30.2.4 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati sulle aree ricadenti in B1 e B2

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati E.E.V., **E.S.V.** ed **E.P.V.**:

a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potrà eccedere i 7 ml.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 20% della SE esistente a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale dei fabbricati a destinazione residenziale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 25% delle SE esistente e comunque non superiore a 40 mq di SE per unità immobiliare

e) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE;

f) Aumenti della SE all'interno della sagoma del fabbricato riferiti alla realizzazione di locali abitabili nei sottotetti;

g) In caso di cambio d'uso verso la residenza, sono ammessi aumenti della SE all'interno della sagoma del fabbricato riferiti alla realizzazione di locali abitabili nei sottotetti, anche con realizzazione di interpiani purché lo standard a parcheggio privato sia ritrovato all'interno della sagoma e/o del lotto di riferimento e i parcheggi siano singolarmente usufruibili;

h) Realizzazione di volumi tecnici per fabbricati residenziali nella misura massima del 10% della SE esistente del fabbricato principale con altezza del fronte massima di 2,40 ml;

i) Realizzazione di volumi tecnici asserviti ai fabbricati non residenziali nella misura massima del

10% della SE esistente del fabbricato principale con altezza del fronte massima adeguata alle necessità tecnologiche dell'impianto e preferibilmente non superiore a quella del fabbricato esistente.

Gli interventi "una tantum" sopra elencati sono realizzabili in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

-gli edifici , siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia oggetto di intervento ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

3. Tutti gli interventi una tantum del comma 1 sono cumulabili tra loro.

4. Nelle zone B1 e B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno **500** mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	IF Indice di edificabilità fondiaria (SE/SF)	IC max	HF max
B1	0,40 mq/mq	40%	7,5 ml
B2	0,30 mq/mq	35%	7,0 ml

Per lotto urbanistico di riferimento libero, nel caso della presenza di fabbricati esistenti si deve applicare la seguente formula:

Lotto urbanistico di riferimento libero = Superficie lotto di riferimento – (SC x 2.5)

dove per Superficie lotto di riferimento si intende la superficie complessiva dei fabbricati esistenti e delle loro pertinenze, e per SC si intende la Superficie Coperta complessiva dei fabbricati esistenti presenti all'interno del lotto di riferimento.

Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni:

a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
b) ciascun intervento non può generare più di due unità immobiliari ed è consentito unicamente qualora sia garantito l'autonomo accesso alle nuove unità immobiliari. Ciascuna unità

immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. E' esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonché le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonché l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono escluse:

- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 500 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B1 e B2 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento;

d) La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici;

e) Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili per i lotti liberi presenti alla data di adozione del POC, indipendentemente da eventuali indici edificatori già utilizzati per il lotto di riferimento in interventi edificatori previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunque definiti.

Art.30.2.5 – Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa: B3

Tali zone individuano:
a)i tessuti edilizi ordinati risultanti da interventi di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, previsti da: Piani di recupero ed altri piani attuativi, Piani operativi di comparto e Piani di inquadramento urbanistico previsti dai precedenti strumenti urbanistici, interventi diretti nelle aree già classificate D0 finalizzati ad una trasformazione verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi, dai Piano operativi di comparto, dai Piani di

inquadramento urbanistico approvati e dalle relative convenzioni, e, nelle zone ad intervento diretto non convenzionato, dai permessi di costruire rilasciati.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Nelle zone B3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 4 delle presenti norme alle seguenti condizioni:

a) è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementare i parametri edilizi ed urbanistici esistenti;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero;

c) non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali che determinano un incremento dell'Indice di copertura, del volume e dell'altezza indicati nel titolo edilizio originario;

3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione di cui al comma 2 lettere a e b, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano o strumento attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

Art.30.2.6 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo: B4

Tali zone individuano:

a) i tessuti edilizi ordinati a prevalente destinazione residenziale, risultanti da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati e convenzionati.

1. Il periodo di efficacia dei piani attuativi, fatta salve diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme e/o nelle convenzioni ed a seguito di proroghe legislative, è di 10 anni dalla data di approvazione del piano. Per i PEEP tale periodo è esteso a 18 anni ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.167/1962, come modificato da ultimo dall'art.51 della L.457/1978.

2. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B4 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B.

MODALITA' D'INTERVENTO

4. Nelle zone B4 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 4 delle presenti norme alle seguenti condizioni:

- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.

5. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

Art.30.2.7 – Tessuto per Edilizia Residenziale Pubblica: B5

1. Tali zone individuano:

a)tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa pubblica per l'edilizia popolare ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dagli originari Piani Attuativi.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

Art.30.2.8 – Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa – BR

Tali zone individuano:

a) i tessuti o i complessi edilizi che per le condizioni di degrado fisico e funzionale e per la particolare collocazione nel contesto insediativo richiedono interventi di riqualificazione insediativa, orientati verso destinazioni prevalentemente residenziali.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle zone BR sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Fatte salve le disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III Capo 1, su dette aree sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei limiti della SE esistente ed alle seguenti condizioni:

- che per gli edifici o loro porzioni assoggettate a mutamento di destinazione d'uso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria If= 0,40mq/1,00mq,
- che su tutta l'area classificata BR non sia comunque superato l'indice di utilizzazione fondiaria If=0,55mq/1,00mq,
- che l'indice di copertura IC non risulti superiore al 50%,
- che l'altezza degli edifici non superi mt 7,50 e, se superiore, quella degli edifici esistenti sull'area.

3. La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un piano di recupero quando si verifichi uno dei seguenti casi:
che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area;
che l'intervento preveda la ricostruzione di una SE superiore a mq 2000;
che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una quota superiore al 40% della SE esistente.
4. E' in ogni caso dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici corrispondente ai parametri fissati all'art.20 e commisurata alla SE di nuova costruzione e/o interessata da mutamento di destinazione d'uso.

Art.30.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.
2. Le aree produttive, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:

- D0 : Tessuto misto esistente a destinazione prevalentemente produttiva
- D1.1 : Tessuto produttivo esistente
- D1.2 : Tessuto produttivo esistente in contesto prevalentemente residenziale
- D2 : Tessuto commerciali e terziari esistenti
- D3.1 : Tessuto produttivo originato da Piano Attuativo
- D3.2 : Tessuto commerciale e terziario originato da Piano Attuativo
- D4 : Zona per deposito di materiale e attività produttive all'aperto
- D5 : Zona per insediamenti autotrasportatori

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

3. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-commerciale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
4. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S. ed in particolare all'art.14 sono state

articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

5. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S..
6. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

Art.30.3.1–Tessuto misto esistente a destinazione prevalentemente produttiva:D0

Tali zone individuano:

a) le parti degli insediamenti urbani caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi e/o terziari collocati in contesti prevalentemente residenziali o dove la funzione produttiva e/o terziaria è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle zone D0 sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B. E' consentita la permanenza delle attività produttive non insalubri e non a rischio di incidente rilevante ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione che utilizzino indici superiori a quelli della zona D1.2 di cui al successivo art.30.3.3 se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva.
3. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" della SE esostente pari al 10% , purché', con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di 9.5 mt..
4. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area classificata D0.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della SE esistente fino al limite dei seguenti paramtri edilizi:

- UF= 0,55 mq/mq
- IC=40%
- H del fronte=7,50 ml.

6. Per i fabbricati esistenti con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per la zona B0, con il limite del 45% del IC per gli ampliamenti edilizi.

7. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

Art.30.3.2 – Tessuto produttivo esistente:D1

Tali zone individuano:

a) le parti le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nei Tessuti D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività nei limiti di cui ai successivi commi

Le destinazioni commerciali e direzionali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale. Sono ammesse superfici commerciali e direzionali in misura superiore al 20% e non superiori al 50% esclusivamente tramite la presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che lo stesso sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

DISPOSIZIONI COMUNI PER LE ZONE D1

2. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq .120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq.. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegni a non alienare separatamente dall'immobile produttivo l'alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.

Per i tessuti D.1.1 valgono le seguenti disposizioni:

3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max

D1.1	0,80 mq/mq	50%	10,00 (salvo volumi tecnici)

4. Nei Tessuti D1.1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":
- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

Per i tessuti D.1.2 valgono le seguenti disposizioni:
5. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo comma 3.
6. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1.2	0,60 mq/mq	40%	7,50 (salvo volumi tecnici)

7. In considerazione della particolare collocazione di queste aree gli interventi edilizi in esse ammessi devono risultare coerenti, per tipologia, materiali impiegati ed elementi di finitura, con il carattere ambientale o con la destinazione prevalentemente residenziale dei contesti.

Art.30.3.3 – Tessuto commerciali e terziari esistenti:D2

Tali zone individuano:

a) le parti le parti del territorio urbano occupate destinate ad insediamenti misti, prevalentemente a carattere commerciale, risultanti da processi di edificazione non ordinati da piani attuativi.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nei Tessuti D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianale di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- turistico ricettivo

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze purché non superiori al 30% della SE totale

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo comma 3.

3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D2	0,60 mq/mq	50%	12,00 (salvo volumi tecnici)

4. Nei Tessuti D2 sugli edifici esistenti a destinazione commerciale-terziaria che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 10% della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 149 della l.r. 65/2014.

Art.30.3.4 – Tessuti produttivi e commerciali originati da Piani Attuativi:D3

Tali zone individuano:

a) le parti le parti del territorio urbano caratterizzate da tessuti edilizi ordinati risultanti da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati e convenzionati. Le zone D3, in relazione alla destinazione prevalente delle aree si distinguono in:

- Zone D3.1: Tessuti produttivi ordinati da Piani attuativi
- Zone D3.2: Tessuti commerciali e terziari ordinati da Piani attuativi

DESTINAZIONI D'USO

1. Nei Tessuti D3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

-le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni.

2. Per per le zone D3.1 valgono le seguenti disposizioni:

-Sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali fino al 50% della SE totale. Sono ammesse superfici commerciali e direzionali in misura superiore al 50% della SE totale, esclusivamente

tramite la presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che lo stesso sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

3. Per per le zone D3.2 valgono le seguenti disposizioni:

-Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone D2

MODALITA' D'INTERVENTO

4. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dai piani originari.

5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati;
- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, e dai piani comunque denominati previsti dai precedenti strumenti urbanistici .
- è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.
- interventi per la realizzazione di tettoie, con altezza massima di 4ml., finalizzate al riparo delle materie prime di produzione e/o prodotti finiti nei limiti del 20% della Se esistente. Tali manufatti non potranno comportare il superamento dell'Indice di Copertura del 65% del lotto di riferimento.
- interventi che prevedano l'aumento della Se all'interno della sagoma esistente del fabbricato.

6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indice di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

7.Per gli interventi previsti, sia per il cambio di destinazione d'uso sia per gli ampliamenti che prevedono l'aumento della SE all'interno della sagoma esistente del fabbricato, devono essere soddisfatte le superfici a parcheggio di cui all'art.20 delle presenti norme.

Art.30.3.5 – Zona per deposito di materiale e attività produttive all'aperto:D4

Tali zone individuano:

a) Aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita

e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle zone D4 sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso produttive e commerciali

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.
3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati;
- interventi di nuova costruzione relativi a nuova costruzione di edifici a servizio delle attività e tettoie nel rispetto dei seguneti indici:

-Indice di copertura massimo	5% della SF con un massimo di 200 mq.
-Altezza massima dei fronti	5 mt. fuori terra
-Parcheggi privati	7,5 mq./100 mq. di superficie

4. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:
-è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale,
-l'uso di tali zone è sottoposto a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
- l'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui ail comma 3, i sistemi di scarico delle acque piovane.
5. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

Art.30.3.6 – Zona per insediamenti autotrasportatori:D5

Tali zone individuano:

a) Aree destinate alla sosta e rimessaggio dei mezzi di autotrasporto.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. In queste zone la sistemazione dell'area e l'apertura dell'attività è assoggettata a permesso di costruire. L'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto con l'esatta indicazione dei servizi e degli impianti tecnologici di supporto, dei sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.
2. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture edilizie di supporto quali; servizi igienici, uffici,

con i seguenti limiti:
-Superficie coperta massima 80 mq.
-Altezza massima dei fronti 4 mt. fuori terra

Art.30.4 - Stabilimenti termali – St

1. Il POC individua con apposito perimetro, campitura e sigla gli stabilimenti termali della Grotta Giusti e della Grotta Parlanti e le aree che ad essi fanno riferimento. Per tali strutture il POC persegue obiettivi di potenziamento delle attività di cura e delle capacità ricettive, di riqualificazione delle aree di pertinenza degli stabilimenti e di integrazione delle loro attrezzature nel sistema delle risorse turistiche e per il benessere fisico del territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi su tali aree sono riportate nell'apposita Scheda Norma di cui all'allegato B delle presenti NTA.

Art.30.5 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi, Piani Operativi di Comparto o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.
2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo o degli interventi convenzionati con le modalità previste dalla convenzione.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dal POC.
4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità:

- le aree in oggetto poste all'interno del Territorio Urbanizzato a prevalente destinazione residenziale assumeranno implicitamente lo zooning "**B4**" o "**B5**" in caso di ERP;
- le aree in oggetto poste all'interno del Territorio Urbanizzato a prevalente destinazione industriale-artigianale, commerciali e terziari assumeranno implicitamente lo zooning "**D3**";
- le aree in oggetto poste all'esterno del Territorio Urbanizzato assumeranno implicitamente lo zooning della relativa zona agricola **E** nella quale ricadono.

5. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.
6. Ricorrendone le condizioni, il Comune potrà provvedere alla realizzazione della viabilità comunale di progetto interna al PAC n.6 (come indicata nelle tavole grafiche del POC) anche prima della sua attuazione o della decadenza.
7. Il PAc n. 7 all'avvenuta attuazione degli interventi oggetto di convenzione, assumerà lo zooning

D1.1 e su di esso si applicheranno gli interventi previsti al precedente art.30.3.2. Per l'eventuale applicazione dei parametri indicati al comma 2 dell'art. 30.3.2, si dovrà prende a riferimento il perimetro dell'area individuata come PAc nel presente P.O.

Art.31. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

Art.32. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree prevalentemente inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:
   - realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
   - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
   - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra e sostanziali modifiche morfologiche del terreno;
   - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva-artigianale, commerciale e direzionale, di piazzali adibiti al parcheggio, deposito ed alla movimentazione dei materiali funzionali alla attività svolta. Tali piazzali devono essere opportunamente schermati con materiali vegetali con specie autoctone
3. Per eventuali fabbricati presenti nelle zone Vpr sono ammessi gli interventi relativi alla

classificazione dei fabbricati secondo le disposizioni di cui all'art.27 della presenti norme.
4. All'interno delle zone Vpr è ammessa la realizzazione di piscine, secondo le indicazioni del comma 8 dell'art.28.3.

Art.33. L'albergo diffuso

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 61/2024, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 61/2024, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
- Centro storico di Montevettolini (zona A1)
- Nuclei Rurali e Nuclei Storici come disciplinato nell'Allegato **C** delle NTA
- Complessi rurali lungo via del Fossetto come indicati nel regesto di cui all'Allegato **A3** delle NTA in coerenza con quanto previsto dal successivo art.47.4.

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati.

Art.34. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR
2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Terrorio Urbano in scala 1:2.000, includono i centri storici A1 (Monsummano Alto e Montevettolini) e il centro storico A2.1 (nucleo originario del capoluogo) comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.
3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo IV delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:
- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);

- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica

Art.35. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del POC e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
F4: Impianti tecnologici di interesse generale

Art.35.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del POC sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare e scuole secondarie di primo e secondo grado. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.
3. Le attrezzature scolastiche di progetto F1.2 possono essere definite da apposita Scheda Norma di cui all'Allegato B secondo i disposti dell'Art.51.1.5 – *Progetto di Opera Pubblica: OP*
4. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.
5. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.35.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O., sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.
2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte

ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.
4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B e B1, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.
5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite progetto di opera pubblica.

Art.35.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo 2 e 3, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.
5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite progetto di opera pubblica.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Art.35.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie

di impianti.
2. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
3. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
4. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

Art.35.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta,ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..
3. In adiacenza di complessi edilizi di cui all'art.30.1 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.
4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.
5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno del territorio aperto saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.
6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere

un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale

impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;

- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia del Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) e comunque nella misura prevista dagli enti gestori, posizionati in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato. Tali impianti non sono ammessi all'interno di immobili vincolati ai sensi della Parte II del Codice.

9. La progettazione di nuove linee elettriche dovrà prevedere alcuni accorgimento atti a limitare l'impatto sull'avifauna, seguendo quanto indicato dalle linee guida ISPRA (*Mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'avifauna*) del 2008. La riduzione del rischio di elettrocuzione può essere perseguita mediante l'isolamento del tratto di conduttore in prossimità dei sostegni e distanziando il posatoio per gli uccelli dai cavi in tensione. Inoltre, per quanto riguarda le linee in media tensione, dovranno essere utilizzati degli armamenti sospesi o delle mensole boxer.

CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità

Art.36. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Monsummano Terme, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art.37. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di

progetto, sono distinti fra parcheggi pubblici esistenti (PP1), parcheggi pubblici di progetto (PP2) e parcheggi privati (PP3).
11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.
12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.
13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante
14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.
15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.
16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.
17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Corridoi infrastrutturali
18. Sono porzioni del territorio finalizzate alla realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale o comunale, oggetto di specifica strategia pianificatoria del Piano Strutturale .
19. La previsione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.
20. Nelle aree ricadente all'interno del corridoio infrastrutturale non sono ammessi interventi di carattere edificatorio anche se finalizzati alle aziende agricole.

Art.38. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.
2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.
3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.
4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati

esistenti.
5. I percorsi storici sono costituiti della viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.
6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.
7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari storici salvo per i percorsi non di valore su i quali sono ammesse opere di minima entità per ampliamento legato ad esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).
8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .
9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).
10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.
11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari dei percorsi naturalistici salvo per quelli non di valore su i quali sono ammesse opere di minima entità per ampliamento legato ad esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).
12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con apposita simbologia in relazione alla loro presistenza o in alternativa alla loro progettualità e hanno funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. Le tavole di P.O.C. distinguono i percorsi ciclo pedonali con le seguenti modalità:

-percorsi ciclopedonali esistenti;
-percorsi ciclopedonali di progetto interni al Territorio Urbanizzato;
-percorsi ciclopedonali di progetto o di rafforzamento degli esisteni esterni al Territorio Urbanizzato ed oggetto di Conferenza di Copianificazione di cui all'art.52 delle presenti NTA.

Art.39. Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.
2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità

pubblica.

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 : Caratteri generali

Art.40. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Monsummano Terme è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e degli indirizzi del PTC della Provincia di Pistoia.
3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottositema, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici
- il mantenimento e restauro dei manufatti rurali meritevoli di tutela in base alla classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente di cui al precedente articolo 27 oltre che la tutela e valorizzazione dei manufatti storici quali ponti, mulini, edicole ecc.
- il mantenimento e recupero delle infrastrutture storiche della maglia rurale.

5. Sono considerate attività agricole:
   a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
   b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
   c) la silvicoltura
   d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
   e) il vivaismo forestale in campi coltivati
   f) gli allevamenti zootecnici
   g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Art.40.1 - Agriturismo e agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito.

2. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agricampeggio nella misura massima di 45 mq di SE.

4. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture

ricettive (art. 29 c.2)
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

Art.40.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.
2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:
- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.
4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc., nonché quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.
2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.
3. Le recinzioni che non riguardano le aree di pertinenza devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti aventi caratteristiche adeguate per i luoghi in cui sono inserite, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.
4. E' ammessa la recinzione dei terreni agricoli esclusivamente per esigenze di sicurezza delle colture o degli allevamenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
-non è consentito interdire i percorsi storici ed i percorsi escursionistici. Inoltre, in prossimità della rete sentieristica, le recinzioni non devono impedire le principali visuali panoramiche;
- le recinzioni non devono ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale;
- per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo la dimensione massima della superficie oggetto di recinzione è fissata in 3000 mq e comunque entro il limite del 50% della superficie in proprietà;
-le caratteristiche delle recinzioni, devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con materiali compatibili con il contesto paesaggistico.
5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti
7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), dovranno rispettare le distanze previste dal Codice della Strada

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.
9. La realizzazione delle recinzioni dovrà seguire le seguenti indicazioni progettuali al fine di mitigare la riduzione della permeabilità ecologica:

- al fine di consentire il passaggio della fauna di piccole dimensioni la recinzione dovrà essere collocata ad un'altezza di almeno 20 cm da terra;
- nei tratti dove la recinzione è limitrofa alla vegetazione forestale, la recinzione dovrà essere sarà posizionata ad una distanza pari almeno alla proiezione delle chiome sul terreno, e comunque non inferiore a 2 metri dalle piante arboree.

Art.40.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.
2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.
3. Sono ammessi piccoli spazi a parcheggio per mezzi agricoli, da realizzare tramite superfici permeabili con ghiaia o altri tipi di inerti. Tali spazi dovranno essere opportunamente mitigati tramite quinte da realizzare con piantumazioni autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinzioni da effettuare con materiali tipici dei luoghi con forme semplice e opportunamente inserite nell'ambito paesaggistico di riferimento.

Art.41. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.:
Il territorio rurale di Monsummano Terme si articola in:

- E1 – Sistema collinare a prevalenza di bosco
- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole
- E5 - Sistema del padule di Fucecchio

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.43.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.
3. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. b), D.Lgs. 42/2004, salvo adeguamenti e ampliamenti di edifici e infrastrutture esistenti, non sono ammessi:
- nuove attività produttive industriali/artigianale;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
- interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri, nonché nuovi interventi che comportino l'impermeabilizzazione e artificializzazione dei suoli.

4. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, salvo adeguamenti e ampliamenti di edifici e infrastrutture esistenti, non sono ammessi:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
- inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso il corso d'acqua e il suo contesto fluviale.

Sono altresì ammessi, nel rispetto della disciplina del bene vincolato di cui all'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

5. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. f), D.Lgs. 42/2004, ovvero nella riserva naturale regionale "Padule di Fucecchio", non sono ammessi:
- nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere,

qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
- l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
- le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
- la realizzazione di campi da golf;
- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

6. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004, non sono ammessi:
- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive;
- inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso il corso d'acqua e il suo contesto fluviale.

7. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. i), D.Lgs. 42/2004, salvo interventi necessari alla gestione delle aree naturali, non sono ammessi:
- interventi di bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo, ad eccezione delle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di acquacoltura;
- attività che comportino improvvise e consistenti variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole ovvero zone affioranti;
- lo sversamento dei reflui oltre i valori consentiti dalle normative nazionali e comunitatrie per le aree umide;
- la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia;
- la realizzazione di nuove discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.43.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Pistoia, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016

2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).

3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:

a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;

b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40

c) Altezza massima in gronda: ml.6.50

d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione

e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000

f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.29.1

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpoderale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

h) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca
- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2 - Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le istallazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Pistoia e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.

e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componente utilizzate.

Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione

permanente del suolo.
2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.
4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
5. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E1 – Sistema collinare a prevalenza di bosco
- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 43.2.1 e 43.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai

commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.
2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Monsummano Terme.
3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.
4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- 4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:
  La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.
  Dimensioni:
  La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime:
  a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate;
  b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  d) sotto i 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

- 4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:
  La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
  a) allevamento intensivo di bestiame;
  b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  c) acquacoltura;
  d) allevamento di fauna selvatica;
  e) cinotecnica;
  f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
  g) allevamento di equidi.
  <u>Dimensioni:</u>
  La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;
  La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:
  a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
  b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
  c) per le attività di acquacoltura SE 200
  d) per le attività di fauna selvatica SE 100
  e) per le attività di cinotecnica SE 50
  f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
  g) Per allevamento di equidi SE 200.
- 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:
  - I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
  - la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
  - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane

-gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;

-la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

-la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

-altezza massima mt. 2.40

-distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

-metri 10 da abitazioni;

-metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;

b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Monsummano Terme; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua

- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
   a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
   b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.
3. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componente utilizzate.

Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 1.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 15 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6 e 7.
2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 25 mq di SE.
3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 35 mq di SE.
4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.
5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.
6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.
7. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del

Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 .

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua

Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

Art.43.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.
2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.
3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.
4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.
6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno

compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.43.3.4 - Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.
Il manufatto non può superare mq. 120 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia , in zone vicine ai tracciati esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.
2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall "A.T.C. Provinciale".
3. Le stesse disposizioni si applicano ai roccoli o stabulatoi debitamente autorizzati nei limiti di mq 40 ovvero agli appostamenti fissi nei limiti di mq 10, o per strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994.
4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edifico deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.
5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.
6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.
7. Il progetto deve contenere:
- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.
8. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

9. La realizzazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia sono ammesse esclusivamente all'interno dei Sistemi sotto elencate:

- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole
- E5 - Sistema del padule di Fucecchio

All'interno dei Sistemi E4 ed E5 non sono ammessi all'interno delle seguenti aree:

- aree interessate da vegetazione ripariale;
- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- aree boscate.

10. Le strutture di cui al presente articolo, al cessare dell'autorizzazione o dell'attività venatoria, devono essere rimosse.

Art.43.3.5 - Caratteristiche dei manufatti per attività cinotecniche

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività cinotecnica è consentita nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente per la tutela del benessere animale e valgono le seguenti condizioni specifiche:

- le distanze minime da osservare sono pari a: ml. 150 da abitazioni e case sparse; ml. 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive; ml. 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria). Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;
- i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità;:
- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;
- ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq., coperto con tettoia, dei quali 2 mq. isolati termicamente;
- è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., oltre a 1 mq. per ogni cane eccedente i 20, necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare,., con tetto a capanna o ad una falda;
- tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;
- la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
- deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

2. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.44. Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.
3. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004, non sono ammessi:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive;
- inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso il corso d'acqua e il suo contesto fluviale.

Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale e come tali andranno protette e mantenute.
2. In tali aree sono ammesse:

a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti

b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale

c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica

d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica

e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche

risagomature o ampliamenti della sezione idraulica

f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non è ammesso:

a) la realizzazione di nuove costruzioni

b) la formazione di depositi e discariche di materiali

c) gli annessi precari e le serre

d) le coltivazioni specialistiche

4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

5. Nelle aree ricadenti nelle zone vincolate di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, salvo adeguamenti e ampliamenti di edifici e infrastrutture esistenti, non sono ammessi:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
- inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso il corso d'acqua e il suo contesto fluviale.

Sono altresì ammessi, nel rispetto della disciplina del bene vincolato di cui all'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati;

- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.
3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.
4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco come definito dalla L.R. 39/00 e dal DPGR 48/r/03. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

Art.46.1 - Condizioni particolari per il Sottosistema E4 – Sistema della bonifica storica della Valdinievole,ed E5 – Sistema del Padule di Fucecchio

1. All'interno dell'Area protetta e della relativa area contigua del Padule di Fucecchio, in accordo al successivo art. 63, valgono le disposizioni di cui al "Regolamento del Sistema delle Riserva Naturali Regionali / Padule di Fucecchio (FI-PT) e Lago di Sibolla (LU) e relative aree contigue" redatto dal Settore Tutela della Natura e del Mare di Regione Toscana.
2. Nelle aree indicate negli elaborati grafici come E4 e E5, al fine di tutelare la zona umida e gli ecosistemi torrentizi e fluviali ad essi afferenti, valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, impiegando soluzioni di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che consentano il deflusso delle acque superficiali;
- non sono ammesse attività all'aperto che producano inquinanti e che tramite il loro deflusso possano inquinare la riserva idrica;
- gli interventi sulla matrice agraria dovranno mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori, quali componenti della rete ecologica minuta, mantenendo opportune fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico;
- dovrà essere mantenuta la rete storica esistente, la quale potrà essere ampliata esclusivamente per adeguamenti puntuali e per motivi di sicurezza non derogabili in modo da impedire l'artificializzazione dei suoli;
- dovranno essere evitati interventi di impermeabilizzazione e artificializzazione dei suoli.

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale,costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.
2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.
3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.
4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate
6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.
7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..
2.Gli interventi relativi a trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici entro il 20% delle volumetrie esistenti sono ammessi con intervento diretto.
3.Nelle aree di pertinenza delle abitazioni rurali esistenti è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a residenza rurale e comunque superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 3ml.

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati **E.E.V.**, di cui agli articoli seguenti ,sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 e 28 delle presenti NTA.

Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V., E.S.V**. ed **E.P.V.**, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificata complessiva del fabbricato pari a 140 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.
2. Per unità immobiliari aventi superficie edificata superiore a mq. 140 e fino a mq. 180, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative.
3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme
4. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:
   - metri 10 da abitazioni;
   - metri 5 dal confine;
   - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

6. Gli interventi previsti ai commi 1 e 2 dal presente articolo sono subordinati al reperimento di un'area di pertinenza di superficie minima di terreno di 500 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia/portico con altezza massima di 2,4 ml. per un massimo di 30 mq. di superficie coperta. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale,purchè all'interno della sua area di pertinenza.

10.Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti già destinati a civile abitazione è ammessa la realizzazione di pensiline finalizzate a sostenere pannelli fotovoltaici. Tali pensiline non assimilabili a tettoie, non potranno avere una superficie coperta superiore al 20% del fabbricato principale adibito a civile abitazione e comunque non superiore a 30 mq.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà essere superiore a 2,5 ml.

11. I fabbricati esistenti all'interno dell'area di pertinenza, con destinazione di locali accessori, possono essere riordinati in un intervento che preveda la riqualificazione degli stessi, anche tramite la loro demolizione, accorpamento e ricostruzione anche al fine della creazione di nuove unità immobiliari residenziali, a parità di S.E. esistente. Tali interventi che dovranno essere realizzati con le caratteristiche costruttive di cui al precedente comma 5, potranno prevedere la creazione di massimo due nuove unità immobiliari con superficie edificabile minima di 80 mq per ciascuna unità.

12. I fabbricati classificati **E.S.V**. ed **E.P.V.** destinati a civile abitazione possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia sempre all'interno dell'area di pertinenza, fermo restando il

mantenimento della SE preesistente. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi all'esterno dell'area di pertinenza esclusivamente tramite Piano Attuativo.
13. Sugli immobili **E.E.V.**, **E.S.V.** ed **E.P.V.** sono consentite le addizioni funzionali da realizzare all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE

Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 80 mq.
3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.
4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui ai commi 1 e 3, i manufatti agricoli e fabbricati con altre destinazioni, per i quali dall'intervento venga realizzata una SE derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 80.
5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi con un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 3, salvo la possibilità di presentare apposito Piano di Recupero che ne preveda un numero maggiore purché in coerenza con il contesto e la tipologia del fabbricato oggetto di intervento. In questo caso la superficie edificabile di ciascuna unità immobiliare residenziale minima potrà essere di 60 mq.
6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di locali interrati. Nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sonno ammessi ampliamenti del 20% della SE.
7. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.
8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari, l'Amministrazione, con la medesima convenzione , richiede adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art.83 della L.R.65/2014.
9. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

10. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:
-presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale.

11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici del presente articolo che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014. In questo caso è ammesso un numero di unità immobiliari residenziali superiori a 3.

12. Gli interventi del presente articolo che costituiscono sostituzione edilizia, devono essere realizzati all'interno dell'area di pertinenza. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia all'esterno dell'area di pertinenza esclusivamente tramite Piano Attuativo.

13. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

Tipi edilizi e modelli aggregativi

13.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

13.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

13.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari,il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la

conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

13.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o alluminio verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non é consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

13.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.5;

13.6. Le distanze minime da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;

- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

13.7.La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l' introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

13.8.Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

13.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

14. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

15. Gli interventi che interessano manufatti tradizionali, non potranno comportare l'alterazione dei caratteri tipologici, morfologici e materici.

Art.47.5 - Complessi edilizi rurali di via del Fossetto

1 Con apposito simbolo grafico sono individuati sulle tavole del P.O e nel regesto di cui all'Allegato **A3** delle NTA, i complessi edilizi rurali disposti sul lato sud di via del Fossetto. Tali complessi coincidono con gli insediamenti poderali della bonifica storica del Padule che facevano riferimento alla fattoria granducale di Le Case ed oggi sono in larga parte abbandonati e ridotti a ruderi.

2 Il P.O persegue il recupero edilizio e funzionale di tali complessi per attività agricole e per attività connesse alla valorizzazione turistica del Padule. A tal fine ammette, le seguenti destinazioni: residenziale, agricola, turistico- ricettiva, in particolare nella tipologia dell'albergo diffuso di cui all'art. 33, somministrazione di alimenti e bevande ed attività di servizio connesse e funzionali alle

destinazioni sopraelencate. Sono ammesse ulteriori destinazioni d'uso quali, commerciali per esercizi di vicinato, direzionali e servizi sportivi, esclusivamente tramite Piano di Recupero.
3 Sugli edifici sono ammessi gli interventi edilizi consentiti dal Titolo V Capo 2 delle presenti norme. Nel caso di destinazione turistico ricettiva e commerciale è ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali fino al 30 % della SE esistente e di altezza non superiore a quella degli edifici esistenti, a condizione che essi siano correttamente inseriti nel struttura insediativa originaria e nel contesto paesaggistico e ambientale.
4. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione fedele, anche in diversa posizione all'interno dell'area di pertinenza, nei casi previsti all'art. 27.9. In tali circostanze, la ricostruzione dei fabbricati, potrà prevedere la traslazione degli stessi, mantenendo il medesimo orientamento e la stessa impronta a terra, fino al massimo allontanamento possibile dalla rispettiva fascia di rispetto.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 3 e 4 sono ammessi esclusivamente su i fabbricati classificati E.E.V., E.S.V. e E.P.V..

CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014

Art.48. Disciplina degli interventi nei nuclei rurali e Nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.31 del P.S., nella tav.**02 "Disciplina del Territorio Rurale"** sono individuati i nuclei rurali e nuclei storici, e i relativi ambiti di pertinenza.
2. Per i nuclei rurali e Nuclei Storici è stato definito un apposito Album di cui all'Allegato C delle presenti norme, dove sono indicate le discipline per gli interventi all'interno dei nuclei e nelle loro aree di pertinenza.
3. Il PO distingue gli ambiti di pertinenza tra aree di rispetto di tipo 1 e aree di rispetto di tipo 2 a seconda delle caratteristiche delle aree e del valore percettivo da tutelare.

INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE DI TIPO 1

4. Nelle aree di tipo 1 non sono ammessi nuovi interventi edificatori di cui all'art. 43 e non sono ammessi interventi pertinenziali e/o sistemazione delle stesse, salvo la possibilità di realizzare aree pubbliche o di interesse pubblico secondo un progetto di inserimento paesaggistico.

INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE DI TIPO 2

5.Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 43, sono ammessi esclusivamente:

-Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.43.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.1 delle presenti norme;

-Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.43.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.2 delle presenti norme;

- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 43.3.

6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt.25 e 26 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia (art. 26 commi 3 e 4);
- ristrutturazione urbanistica (art. 26 comma 1).

7. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 dovranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantito il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici dell'immobile o complesso vincolato e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il bene soggetto a tutela;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- il disegno della trama agraria esistente dovrà essere preservato nelle sue linee essenziali;

- dovranno essere mantenuti gli eventuali accessi storici al bene o complesso vincolato e/o alla sua area di stretta pertinenza;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del bene o complesso vincolato;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione visiva e il contesto paesaggistico del bene o complesso vincolato;
- è inoltre vietata l'installazione di antenne e impianti radio base;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) da e verso il bene o complesso vincolato;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene o complesso vincolato, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

8. E' ammessa possibilità di realizzare aree pubbliche o di interesse pubblico secondo un progetto di inserimento e integrazione paesaggistica, senza compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene o complesso vincolato.

Art.49. Disciplina degli ambiti periurbani

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.18 del P.S. sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari incolti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.
2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
   - il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
   - la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementivegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
   - la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
   - il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.
3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
   - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
   - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
   - ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;

- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo:
piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agricampeggio e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

INTERVENTI AMMESSI

5. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 32, sono ammessi esclusivamente:

-Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.43.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.1 delle presenti norme

-Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.43.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.2 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:
- tutti gli interventi di cui all'art. 36 ad eccezione di:
- trasferimenti di volumi;
- sostituzione edilizia.

6. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.27

7. Orti sociali

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

Art.50. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014

Art.50.1 - Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - D

1. Sono così definite le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi, artigianali individuati negli elaborati del P.O.. Sono ricompresi anche gli immobili non definiti nelle tavole grafiche ma individuabili nel titolo abilitativo di dettaglio. Il Piano Operativo in questi fabbricati persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei fabbricati e nelle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Per questi fabbricati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia compatibilmente con la classificazione di cui al precedente art.27;
- interventi "una tantum" di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della superficie edificata esistente esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

4. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

5. Sono inoltre ammessi gli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui all'art.47.4.

Art.50.2 - Attività di interesse territoriale in zona agricola -IT

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature private di interesse territoriale di tipo sportivo e ricreativo quali impianti sportivi, aree ludico-sportive, maneggi e area golf.

2. Sulle aree indicate con apposita perimetrazione nella Tav.**02 "Disciplina del Territorio Rurale"**, si attuano gli interventi previsti schede norma riportate nell'Allegato B e B1. Per le restanti aree si può intervenire per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area, che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.

3. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di utilità pubblica, potrà essere stipulata Convenzione tra la proprietà o i gestori e il Comune che garantisca le modalità d'uso delle attrezzature e degli spazi, quelle di gestione, i tempi e i modi di realizzazione degli interventi.

4. Oltre all'utilizzo dei fabbricati eventualmente esistenti sono ammesse costruzioni di servizio a

carattere precario, da realizzarsi con materiali caratteristici (struttura in legno e coperture tradizionali) e su un solo piano, da destinarsi a spogliatoi, magazzini-rimessaggi, piccoli bar, nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:
Utilizzazione fondiaria = 0.01 mq./mq.
H max = ml.2.70
Distanza dai confini = 6 ml.
Distanza dalle strade = 10.ml.
Parcheggi = 0,25 mq/mq. superficie fondiaria
5. Sulle aree identificate come "cave dismesse" nella Tav.**02 "Disciplina del Territorio Rurale"**, poste sulle pendici occidentali del Colle di Monsummano Alto, è ammessa la redazione di un Piano di recupero ambientale e funzionale finalizzato ai seguenti obiettivi:

- messa in sicurezza dei fronti cava e riordino del sistema di raccolta delle acque superficiali;
- ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni
- di scavo ed a ricondurre l'area alle caratteristiche dei soprassuoli circostanti;
- recupero e potenziamento della sentieristica ciclo-pedonale;
- recupero degli edifici esistenti e localizzazioni di nuove attrezzature da destinare ad attività turistico, ricreative e sportive;
- possibilità di inserimento di impianti fotovoltaici da installare esclusivamente nelle superfici poste nelle zone alla base delle cave e comunque in posizioni non visibili sia dal fondovalle che dalla parte sommitale del Colle.

Il Piano di recupero deve essere esteso all'intera area: è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la redazione di Piani di Recupero su porzioni significative ed organiche della zona perimetrata nel P.O..E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale anche d'intesa con i privati proprietari, promuovere studi e progetti preliminari alla redazione del Piano di recupero.

Art.50.3 - Aree di discarica - AD

1. Il P.O. individua con un apposito perimetro l'area di recupero paesaggistico e ambientale della discarica Il Fossetto sulla quale sono ammessi gli interventi necessari a dare conclusione al ciclo di attività della discarica, al susseguirsi di tutte le azioni del post-discarica, a realizzare le sistemazioni e le piantumazioni finalizzate ad un suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, a favorire una fruizione coerente con gli obiettivi di valorizzazione delle aree agricole della bonifica storica del Padule. Sull'area individuata valgono le autorizzazioni connesse alle attività della discarica ed in conformità ai piani di settore.
2. Su tale area, o su una porzione significativa della stessa, il Comune approva un progetto di recupero paesaggistico ambientale, finalizzato a dare attuazione agli interventi sopraindicati, in conformità e secondo le procedure stabilite dalla vigente normativa di settore.

Art.50.4 - Campagna abitata - TR10

1. Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art.30.2.4 (B1) ad eccezione degli interventi del comma 4 (interventi parametrati)

Art.50.5 - Campagna urbanizzata - TR11

1. Sono tessuti pianificati in territorio rurale prevalentemente originati da progetti unitari e destinati prevalentemente a residenza.
2. Gli ambiti perimetrati Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole disciplina usi del suolo si qualificano con un tessuto edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.

Art.50.5.1 – Edifici esistenti nella Campagna urbanizzata TR11

1. All'interno delle aree individuate come Campagna Urbanizzata TR11 è consentita unicamente la destinazione d'uso residenziale. In caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di Superficie edificata.
2. Per gli edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 0,40%, sono ammessi gli interventi di:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia conservativa;
   - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
   - sostituzione edilizia;
   - ristrutturazione urbanistica.
3. Per i fabbricati esistenti e nelle rispettive aree pertinenziali sono ammessi gli interventi una tantum di cui al precedente art. 30.2.4.

PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

Art.51. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dai Progetti Norma identificati nelle tavole della "disciplina del suolo" con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superfici Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti nonché nelle Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B.
2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:
   - ID n° : Interventi Diretti
   - PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
   - AT n° : Aree di Trasformazione
   - RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
   - OP n° : Progetto di opera pubblica
3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT, delle AT-R e dei RQ, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell'articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:
   - i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
   - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
   - gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
   - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.
4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Art.51.1 - Progetti Norma

1. Ciascun Progetto Norma è individuato sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B e B1 definiscono per ciascuna area di trasformazione:

a la Superficie Territoriale;
b la Superficie Fondiaria;
c la Superficie Edificabile massima;
d l'indice di copertura massimo;
e l'altezza del fronte massima;
f la tipologia edilizia ammessa;
g le destinazioni d'uso consentite;
h le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da rispettare per l'attuazione dell'intervento.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B e B1, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.
3. Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 26 delle presenti NTA.
4. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%. Pertanto, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

Art.51.1.1 – Interventi Diretti: ID

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B e B1".
2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1.
3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.
4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato "B e B1", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie edificata inferiore ai 65 mq.
5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano

sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

Art.51.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B e B1".
2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.
3. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla rigenerazione urbana di cui al successivo articolo 51.2, all'interno del perimetro del PUC può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla rigenerazione urbana.
4. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche.
5. Nei casi in cui la perimetrazione del PUC non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro. E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nella relativa Scheda Progetto Norma.
6. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
7. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma del PUC. E' ammessa comunque la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio corrisponde almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.
8. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

9. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.
10. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti Progetto Unitario Convenzionato, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
11. Fermo restando quanto indicato al precedente art.12, lo schema progettuale della Schede Norma di cui all'Allegato B è da considerarsi orientativo e non prescrittivo. Tale schema potrà essere opportunamente modificato in sede progettuale senza che tale modifica costituisca variante al presente Piano.

Art.51.1.3 - Aree di Trasformazione: AT

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione" .
2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata AT è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.
4. Le schede norma classificate con AT-R e perimetrate con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art. 51.2.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1.
6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso

interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.
7. Le "Aree di Trasformazione" si attuano mediante piano attuativo. L'attuazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma.
8. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute nelle relative Schede Progetti Norma. Qualora nella Scheda Norma sia prevista la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile assegnata di una quota derivante dalla rigenerazione urbana di cui al successivo articolo 51.2, all'interno del perimetro del comparto AT può essere realizzata anche esclusivamente la Superficie Edificata assegnata nella Scheda Norma senza la quota incrementale di SE derivante dalla rigenerazione urbana.
9. Nei comparti AT, a seguito dell'approvazione del Piano Attutivo, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma dell'Area di Trasformazione (AT).
10. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.
11. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:
   a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolato speciale delle medesime;
   b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
   c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
   d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.
12. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.
13. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione (AT), per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono comprese nel perimetro del AT saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
14. Fermo restando quanto indicato al precedente art.13, lo schema progettuale della Schede Norma di cui all'Allegato B è da considerarsi orientativo e non prescrittivo. Tale schema potrà essere opportunamente modificato in sede progettuale senza che tale modifica costituisca variante al presente Piano.

Art.51.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B e B1".
2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata RQ è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le schede norma classificate con RQ, possono prevedere specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.51.2
4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche.
5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B e B1" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, salvo diversa specifica nella scheda norma. Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente, salvo diversa specifica nella scheda norma.

Art.51.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.
2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B e B1 la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e B1 e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.
4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B e B1" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

Art.51.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all'interno di Aree di Trasformazione (AT), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell'AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo PUC ovvero il Piano Attuativo dell'AT, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere rilevabile dal quadro economico risultate al collaudo delle opere eseguite.

Art.51.2 - Interventi di riqualificazione urbana

1. Gli interventi di riqualificazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di riqualificazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.
2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di riqualificazione urbana urbana e le disciplina con le seguenti modalità:
- individuazione con la sigla R per le aree di trasformazione AT come rappresentate nell'Allegato B e B1;
- ammette specifiche premialità con appositi riferimenti nelle schede norma di cui all'Allegato B e B1 per interventi PUC, AT e RQ;
- il riassetto e il completamento degli ambiti della Campagna urbanizzata TR11.

3. Al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione urbana e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione di cui all'articolo 183 della L.R. n. 65/2014 è ridotto nella misura stabilita da apposito regolamento comunale.
4. Gli ambiti di riqualificazione urbana devono rispettare in ogni caso le seguenti condizioni generali:
- gli incrementi di Superficie Edificabile ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi PUC, AT ed RQ, non possono in ogni caso superare il 50% della SE assegnata all'intervento;
- destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona nelle zone di atterraggio sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo;
- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, ad eccezione degli interventi di

riqualificazione urbana all'interno delle aree perimetrate Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole usi del suolo, laddove spazi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico risultino già presenti e adeguati agli standard di cui al DM 1444/1968;
- agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani;
- a seguito della demolizione degli edifici esistenti le aree di sedime dovranno essere rinaturalizzate. Tale rinaturalizzazione è da considerare elemento imprescindibile per l'attuazione ed il completamento della riqualificazione stessa e, pertanto, da eseguirsi prima della ricostruzione dei volumi demoliti;

5. Gli interventi di rigenerazione urbana sono individuati come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art. 51.2.1.

Art.51.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizioni e/o delocalizzazione di immobili censiti nell'Allegato A di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.
2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B e B1.

Aree di decollo

3. Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
-gli immobili posti nel territorio rurale realizzati dopo il 1954 (valore nullo) con destinazione esclusivamente produttiva/artigianale che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata da provvedimento della Giunta Comunale.
-gli immobili ricadenti in apposita scheda norma RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
-gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi.

Aree di atterraggio

4. Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:

- aree disciplinate dalle Schede Norma PUC, AT o RQ che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla rigenerazione urbana;

5. Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di

decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,, ovvero degli edifici esistenti contermini negli ambiti definiti Campagna urbanizzata TR11;
- nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna Scheda Norma, ovvero stabilito per la Campagna urbanizzata TR11;
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda ovvero fra quelle ammesse negli ambiti definiti Campagna urbanizzata TR11.

Disposizioni generali

6. I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi, disciplinati al successivo art. 51.2.4 e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.
7. Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate nelle schede norma di cui all'Allegato B e B1 ovvero nelle aree perimetrate TR11 nelle tavole usi del suolo.
8. Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale come definito dal regolamento regionale 39/R/2018. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 30%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 100%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 30%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione residenziale: incremento 15%.

9. Il trasferimento di volumi nelle aree AT e RQ è assoggettato alla redazione dei piani attuativi, come indicato nelle relative schede norma.
10. Il trasferimento dei volumi negli ambiti perimetrati campagna urbanizzata TR11 nelle tavole usi del suolo è assoggettato all'approvazione di Progetti Unitari Convenzionati. Nel Progetto Unitario Convenzionato possono, eventualmente, essere individuate le opere di urbanizzazione integrative correlate all'intervento e necessarie al completamento delle dotazioni territoriali esistenti, ovvero le opere di urbanizzazione da realizzare ex-novo previa demolizione delle urbanizzazioni esistenti ritenute incongrue rispetto al rinnovato disegno urbanistico, la cui realizzazione resta a carico del soggetto privato proponente il piano che si obbliga mediante apposita alla cessione gratuita delle stesse. Il Progetto Unitario Convenzionato potrà essere presentato con un minimo di Superficie Edificabile di 160 mq.

art.51.2.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una

pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui alla Parte III delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Appendice 1 dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasefrimenti all'interno del territorio urbanizzato;
-sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di rigenerazione urbana;
- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art.51.2.3 – Perequazione Territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

Art.51.2.4 – Registro dei crediti edilizi

1. Il Credito Edilizio è "una quantità volumetrica" da annotare in unità di Superficie Edificata o Edificabile (SE). Esso è riconosciuto dall'Amministrazione Comunale ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.
2. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:

a. la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
b. la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
c. il riordino della zona agricola.

3. I "crediti edilizi" possono essere riconosciuti dall'Amministrazione Comunale anche quali compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
4. Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

a. dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;

b quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
c quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
d estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
e volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

5. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
6. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L'Amministrazione rilascia il Certificato dei Crediti edilizi, che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica, anche contestualmente al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.
7. Il comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica vigente. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
8. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel registro dei crediti edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.
9. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.
10. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni urbanistiche, sino all'approvazione di un nuovo Piano Operativo. La validità temporale dei crediti edilizi è riconosciuta in dieci anni dalla data di efficacia del Piano Operativo.

CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Art.52. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 13.12.2021, del 30.09.2022, del 17.04.2024 e del 03.07.2025 ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di cui all'**Allegato B1** delle presenti norme:

- ID*1.7 – Loc. Monsummano, Via Ponte di Monsummano [verbale del 30.09.2022 – strategia **A9** del PS]
- ID*1.8 Loc. Monsummano Terme: Previsione di deposito materiali [verbale del 03.07.2025 - strategia **A10** del P.S.]
- AT*1.6 – Loc. Monsummano, Via Marsala [verbale del 13.12.2021 e del 30.09.2022 – strategia **A4** del PS]
- PUC*1 – Loc. Monsummano, Via Benzoni – nuova RSA [verbale del 17.04.2024 – strategia **A8** del PS]
- IT*1.7 – Loc. Montevettolini: Lago di pesca sportiva [verbale del 03.07.2025 - strategia **A11** del P.S.]
- OP*2.1 – Loc. Grotta Giusti, Via della Grotta Giusti [verbale del 13.12.2021 – strategia **F4** del PS]
- OP*2.2 – Loc. Grotta Giusti: nuova area a parcheggio e verde pubblico [verbale del 03.07.2025 - strategia **F7** del P.S.]
- OP*4.1 – Loc. Cintolose, Via Gandhi [verbale del 13.12.2021 – strategia **F2** del PS]
- OP*5.1 – Loc. Chiesina Ponziani, Via Chiesina Ponziani [verbale del 13.12.2021 – strategia **F3** del PS]
- percorsi ciclopedonali di progetto o di rafforzamento degli esisteni esterni al Territorio Urbanizzato.

PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili

Art.53. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.
2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.
3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:
in base alla collocazione:
- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;
in base alle finalità produttive:
- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.
Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art.54. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone in particolare per le zona A e con esclusione degli edifici classificati **E.R.V. ,** sono sempre

ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

4. La realizzazione degli impianti fotovoltaici e solari termici dovrà prevedere l'installazione di pannelli con vetri antiriflesso, al fine di minimizzare il possibile abbagliamento dell'avifauna.

Art.55. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatorio nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.56. Impianti eolici

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatorio nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.
3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.
4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.
5. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.57. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:
   - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
   - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
   - sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
   - sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in

modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

CAPO 2 – Zone speciali

Art.58. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:
   a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
   b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
   c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
   d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
   e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
   f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
   g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
   h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.
2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.
3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

Art.59. Aree di rispetto cimiteriale

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.
4. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Art.60. Area di rispetto dei depuratori

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

Art.61. Varchi territoriali

1. In conformità alle indicazioni dello Statuto del Territorio del PS, il Piano Operativo individua con apposito segno grafico sulle Tav.**02 "Disciplina del Territorio Rurale"**, le aree libere a lato della viabilità sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento, concorrendo all'implementazione del sistema delle aree verdi urbane ed extraurbane.
2. In corrispondenza di detti varchi non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici o configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti e di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazione per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art.62. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Monsummano Terme sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:
    - DM 26/04/1973 – G.U. 149 del 1973. La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese. In merito a tale DM si precisa chel il PS ne propone lo stralcio con le motivazioni indicate nel doc.**QP**06- *Relazione di coerenza con il PIT-PPR* .
    - Zona del colle sito nel territorio del Comune di Monsummano Terme – D.M. 16/11/1973 – G.U. 329 del 1973.
- Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:
    - i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (articolo 142, comma 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
    - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
    - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territorio di protezione esterna dei parchi (articolo 142, comma 1, lett. f, D.Lgs. 42/2004);
    - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
    - le zone gravate da usi civici (articolo 142, comma 1, lett. h, D.Lgs. 42/2004);
    - le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (articolo 142, comma 1, lett. i; D.Lgs. 42/2004);
    - le zone di interesse archeologico (articolo 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.
4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B e B1 alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015

Art.62.1 - Ambito paesaggistico dei Beni Culturali

1. Sono gli ambiti paesaggistici dei Beni culturali ai sensi dell'art. 4 comma 2 dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, le quali individuano porzioni di territorio che hanno mantenuto una relazione percettiva con il bene stesso, rappresentate nella Tav. 1 – Vincoli sovraordinati.

INTERVENTI AMMESSI

2.Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 43, sono ammessi esclusivamente:

-Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.43.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.43.2.1 delle presenti norme;

- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 43.3.

3. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt.25 e 26 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

4. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantito il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici dell'immobile o complesso vincolato e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il bene soggetto a tutela;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- il disegno della trama agraria esistente dovrà essere preservato nelle sue linee essenziali;
- dovranno essere mantenuti gli eventuali accessi storici al bene o complesso vincolato e/o alla sua area di stretta pertinenza;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del bene o complesso vincolato;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione visiva e il contesto paesaggistico del bene o complesso vincolato;
- è inoltre vietata l'installazione di antenne e impianti radio base;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) da e verso il bene o complesso vincolato.

5. E' ammessa possibilità di realizzare aree pubbliche o di interesse pubblico secondo un progetto di inserimento e integrazione paesaggistica, senza compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene o complesso vincolato.

Art.62.2 - Il Grado di potenziale archeologico e le relative prescrizioni

1. Nella fase di acquisizione di conoscenze sul territorio che è parte fondamentale nella

composizione del Quadro Conoscitivo rientrano l'interpretazione e la valutazione delle risorse che riguardano il patrimonio storico-culturale e ambientale in senso lato, inteso quale articolazione di aree archeologiche, nuclei abitati storici, beni architettonici e storico-ambientali isolati, ecc.
L'approccio archeologico alla redazione del quadro conoscitivo, quindi, ha inteso non solo aggiornare il censimento dei dati archeologici fin qui noti ma anche restituire spessore alla stratificazione storica del paesaggio nella sua interezza, comprendendo la documentazione e la contestualizzazione dell'edilizia archeologica, isolata o aggregata, e altri manufatti archeologici che su di esso insistono e lo caratterizzano.
La tipologia delle informazioni storico-archeologiche raccolte – metodologia di individuazione e recupero sul campo, reperibilità dei dati e accuratezza di localizzazione sulle cartografie attuali – ha determinato un diverso grado di affidabilità del potenziale conoscitivo per ciascun sito/area individuata, che ha consentito, di conseguenza, di attribuire loro una specifica categoria di "potenziale archeologico". Dove per "potenziale archeologico" si intende la probabilità che nel sottosuolo si conservino le tracce (manufatti, strutture, livelli e stratigrafie) delle attività umane del passato, dunque, una caratteristica generica e intrinseca di una data area o di un territorio.
La "Carta del Potenziale Archeologico" (elaborato QA.01), corredata dalle "Schede dei siti archeologici" (elaborato QA.02), che costituiscono Quadro Archeologico del Piano Strutturale, è da considerarsi parte integrante del Quadro Conoscitivo del territorio comunale ed è stata redatta sulla base di una ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse e dei vincoli esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche. L'arco cronologico preso in esame è ampio, dalla Preistoria al Medioevo.
2. La determinazione dei gradi di potenziale, e i relativi comportamenti che il Piano Operativo è chiamato ad adottare, è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio (di seguito "Soprintendenza"). Indipendentemente dal grado di potenziale indicato, per i Lavori Pubblici o di Pubblica Utilità resta salvo quanto previsto in materia di Archeologia Preventiva dal D. Lgs 36/2023, art. 41 e DPCM 14/02/2022 e ss.mm.ii.
3. Di seguito sono le definizioni dei gradi di potenziale e relative prescrizioni:

- **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note**.

  Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio. Tuttavia, ha il compito di sottolineare come l'assenza di informazioni archeologiche note non escluda l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici.

  In questo senso, tutto il territorio comunale è considerato ricadente in questo grado di rischio, per il quale si richiama al rispetto di quanto previsto in termini di tutela archeologica dalle leggi vigenti.

  "Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione

temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

- **Grado 2 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.**

  In relazione a questo grado, il Piano Operativo prevede che, per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, il rilascio da parte del Comune del titolo autorizzativo previsto per le opere o le attività da realizzarsi sia subordinato all'emissione, da parte degli Uffici della Soprintendenza, di apposito nullaosta, che potrà prevedere la sottoposizione degli interventi a sorveglianza archeologica in corso d'opera, da effettuarsi a carico della committenza, o in casi particolari a controllo da parte del personale tecnico-scientifico della stessa.

  "Si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della suddetta Soprintendenza, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che in assenza di prescrizioni da parte della Soprintendenza, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".

- **Grado 3 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.**

  In relazione a questo grado, il Piano Operativo prevede che, per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, il rilascio da parte del Comune del titolo autorizzativo previsto per le opere o le attività da realizzarsi sia subordinato all'emissione, da parte degli Uffici della Soprintendenza, di apposito nullaosta, che potrà prevedere l'esecuzione di saggi archeologici diagnostici o altre operazioni preventive nell'area o la sottoposizione degli interventi a sorveglianza archeologica in corso d'opera, entrambi da effettuarsi a carico della committenza.

  Nel caso sia richiesta la realizzazione di saggi archeologici diagnostici o altre operazioni

preventive, potrà essere fatto riferimento a quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico secondo il D. Lgs 36/2023, art. 41 e DPCM 14/02/2022 e ss.mm.ii.

Nel caso venga richiesta la sorveglianza archeologica, *"… si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della suddetta Soprintendenza, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che in assenza di prescrizioni da parte della Soprintendenza, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".*

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.**

  Per questo grado di rischio, il Piano Operativo prevede che, per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, debba essere preventivamente richiesto parere di competenza archeologica alla Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004), la quale potrà prescrivere l'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere. In questo caso si ricorda che potrà essere fatto riferimento a quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico secondo il D. Lgs 36/2023, art. 41 e DPCM 14/02/2022 e ss.mm.ii.

- **Grado 5 – Bene architettonico o archeologico vincolato.**

  Il Piano Operativo, oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, prevede che, per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni, debba essere preventivamente richiesto parere di competenza archeologica alla Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004), la quale potrà chiedere l'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere. In questo caso si ricorda che potrà essere fatto riferimento a quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico secondo il D. Lgs 36/2023, art. 41 e DPCM 14/02/2022 e ss.mm.ii.

4. La "**Carta del Potenziale Archeologico – Tavola QA.01**", relativa alle testimonianze archeologiche documentate nel territorio comunale, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti e potrà essere aggiornata con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 65/2014.

Art.63. Aree protette

1. Il P.O. Individua nella tavola 1 (Nord/Sud) – Vincoli sovraordinati, le "Aree naturali protette" e i Siti Natura 2000", in particolare:

- Aree naturali protette:
  - Riserva naturale regionale: Padule di Fucecchio (RPPT01)
- Siti Natura 2000:
  - ZSC-ZPS coincidenti: Padule di Fucecchio (IT5130007)

2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dal presente Piano Operativo nelle disposizioni di settore alle quali si rinvia nonché dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

3. Gli interventi ricadenti nella "ZSC-ZPS coincidenti: Padule di Fucecchio (IT5130007)", nonché nelle aree ad essa esterne e suscettibili di produrre effetti sulla Rete Natura 2000, dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto della D.G.R. 13/2022.

CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art.64. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.65, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

Art.65. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari convenzionati, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

Art.65.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni

agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche diingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Art.65.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;

b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Art.65.3 - Approvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;

b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;

b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;

c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;

b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;

c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile(quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);

d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art.65.4 - Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Art.65.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;

b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

- alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
- all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
- all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

Art.65.6 - Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Art.65.7 - Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazioneottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;

b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;

c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;

d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso laprogettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;

b) cogenerazione;

c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;

d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy ascading);

f) pompe di calore;

g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:
   - i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
   - il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
   - i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
   - le emissioni in atmosfera.
5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:
   - l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
   - i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
   - l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
   - il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
   - i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
   - la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
   - altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art.66. Disposizioni comuni

1. La fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si definisce in relazione alla pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie di sintesi
Nel Piano Strutturale:

Tav. G03 Carta idrogeologica
Tav. G09 Carta della pericolosità geologica
Tav. G10 Carta della pericolosità sismica locale
Idr. 05 Carta della pericolosità idraulica
Idr. 06 Carta della magnitudo idraulica

2. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo schema a matrice riportato all'art.71 (Tabella 1).
3. All'Art.72 (Tabella 2) è riportata la matrice attraverso la quale viene attribuita la classe di fattibilità per interventi a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo.
4. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le categorie di fattibilità di cui ai seguenti articoli.

Art.67. Fattibilità per fattori geomorfologici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1 e 2 delle presenti norme, oltre a dover rispondere al Regolamento 1/R/2022 ed alle NTC 2018, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio geomorfologico.
2. **Classe F 1g: Fattibilità senza particolari limitazioni**

Per gli interventi compresi in questa classe, le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo.

3. **Classe F2.1g: Fattibilità con normali vincoli**

I progetti di intervento compresi in questa classe devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia, a monte ed a valle della zona di intervento, da rendere possibile una valutazione della stabilità generale anche in termini qualitativi della zona di intervento.

4. **Classe F 2.2g: Fattibilità con normali vincoli**

Ricadono in questa classe gli interventi diretti compresi in classe G3 di pericolosità. In questa

fattispecie dovrà essere verificata adeguatamente la stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, estese ad un'area sufficientemente ampia, dovranno definire lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi. Qualora dagli studi risulti la necessità di realizzare interventi di messa in sicurezza, essi dovranno prevedere un adeguato monitoraggio post operam la cui durata è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

5. **Classe F 3g: Fattibilità condizionata** Ricadono in questa classe gli interventi edilizi soggetti a piano attuativo compresi anche solo in parte in classe G3 di pericolosità. In questa fattispecie dovrà essere verificata adeguatamente la stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento prima e dopo la realizzazione delle opere tenendo conto anche delle condizioni sismiche; a questo scopo le indagini geognostiche, estese ad un'area sufficientemente ampia, dovranno definire, già in fase di piano attuativo, lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi di copertura presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi. Qualora dagli studi risulti la necessità di realizzare interventi di messa in sicurezza, essi dovranno prevedere un adeguato monitoraggio post operam la cui durata è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

6. **Classe F4g: Fattibilità limitata**

Sono comprese in questa classe di fattibilità le aree inserite in pericolosità geologica G4 in cui sono presenti previsioni con una teorica capacità edificatoria di qualunque natura. Gli interventi classificati in F4g non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto non risultano fattibili. In altre parole le zone ricadenti in Classe di pericolosità G4, anche se all'interno di aree con potenzialità edificatoria, dovranno essere escluse da qualunque attività edilizia, anche se potranno concorrere a fornire indice alle zone contermini. Preme far notare che all'interno delle limitate porzioni di territorio classificate in pericolosità G4, non sono presenti edifici né vi ricadono previsioni specifiche.

Art.68. Fattibilità per fattori sismici

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1 e 2 delle presenti norme, oltre a dover rispondere al Regolamento 1/R/2022 ed alle NTC 2018, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio sismico.

2. **Classe F1s e F2s: Fattibilità senza particolari limitazioni e con normali vincoli**

La realizzabilità degli interventi relativi a queste due classi di fattibilità deve tener conto dei seguenti punti:

Per questa fattispecie il Regolamento 5/R/2020 al punto 3.6.3 indica le indagini da prescrivere sulla base della situazione stratigrafica e geosismica che determina il grado di pericolo. Risulta quindi che in tutti i casi sono prescritte indagini geofisiche mirate alla ricostruzione del sottosuolo; è prevista inoltre la taratura mediante indagini geognostiche dirette. In sintesi, per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dalla norma vengono rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo secondo gli indirizzi del Regolamento 1/R/2022 e delle NTC 2018,

con particolare preferenza per la caratterizzazione del modello geofisico mediante indagini sismiche a rifrazione.

F2s*: Fattibilità con normali vincoli Nelle aree con **pericolosità sismica S2*** in cui i valori del fattore di amplificazione FA>1.4 nell'intervallo 0.5-1.0 s dello spettro di risposta sismica; oltre a quanto previsto per la classe di fattibilità F1s/F2s, la progettazione degli edifici di nuova costruzione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza. Per gli interventi edilizi in classe di indagine 3 e 4 ex D.G.R.T. 19/01/2022 1/R, che ricadono in classe di pericolosità media S2*, si prescrive l'esecuzione di almeno una indagine H/V.

3. **Classe F 3s: Fattibilità condizionata**

Questa classe comprende gli interventi che ricadono anche solo in parte in classe S3 di pericolosità sismica, e che per la loro attuazione devono passare attraverso uno strumento urbanistico intermedio (piano attuativo). Il Regolamento 5/R/2020 al punto 3.6.3 indica le indagini da prescrivere sulla base della situazione stratigrafica e geosismica che determina il grado di pericolo. Per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità, le condizioni che derivano dalla norma vengono rispettate ricostruendo il modello geofisico e geotecnico del sottosuolo già in fase di piano attuativo. Le indagini sismiche dovranno essere eseguite con la tecnica della rifrazione in P/SH ed avranno lunghezza adeguata per definire le caratteristiche dei primi trenta metri; tali indagini verranno tarate mediante l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi a carotaggio continuo.

4. **Classe F 4s: Fattibilità limitata**

Questa classe comprende gli interventi ricadenti in aree in frana attiva.

Non sono ammessi interventi edilizi né trasformazioni morfologiche. Gli interventi classificati in F4s non risultano compatibili con la situazione di rischio geomorfologico e pertanto di fatto non risultano fattibili.

Art.69. Fattibilità per fattori idraulici

1. In ogni caso nelle aree a pericolosità molto elevata ed elevata è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati. Volumi interrati in P1 o in assenza di pericolosità sono ammissibili prevedendo ad ogni modo la soglia di accesso a +30 cm rispetto all'attuale piano campagna.

2. La messa in sicurezza di edifici e manufatti è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno 200 anni con un franco di sicurezza pari a 30 cm. Nel caso in cui l'intervento ricada nelle aree allagate dall'evento novembre 2023, ai fini della determinazione del battente di riferimento, si dovrà confrontare il battente Tr 200 anni con quello associato all'allagamento del novembre 2023, e prendere il valore più alto; a questo si dovrà comunque aggiungere il franco di sicurezza di 30 cm. Per i parcheggi il non superamento del rischio medio R2 si ha con un battente duecentennale massimo di 30 cm, valore che non comporta il galleggiamento degli autoveicoli e/o il loro danneggiamento. Per le aree verdi il rischio medio R2 è assicurato evitando manufatti fissi di qualunque tipo, se non di arredo urbano, ed evitando la fruizione degli stessi in caso di allerta arancione o superiore.

3. Nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro

intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli, per superfici pari o superiori a 500 mq, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti, rispetto allo stato ante operam. A tal fine si dovrà considerare Cd=0.1 per il terreno naturale; Cd=0.5 per le coperture semipermeabili ed un Cd=1.0 per quelle impermeabili. Per il dimensionamento si dovrà fare riferimento ad una pioggia di durata oraria ed intensità di 75.68 mm/h (riferimento Tr 200 anni LSPP per il Comune di Monsummano Terme). Le valutazioni dovranno essere sito specifiche e condotte dai professionisti incaricati, individuando le opportune volumetrie e luci di scarico per consentire l'invarianza delle portate fra stato ante e post operam.

4. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tabelle 1 e 2 è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio relative a ciascuna classe di fattibilità come di seguito elencate:

5. **Classe F1i/F2i: Fattibilità senza particolari limitazioni**

Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.

6. **Classe F4.1i– Fattibilità limitata**

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

7. **Classe F4.2i– Fattibilità limitata**

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

8. **Classe F4.3i– Fattibilità limitata**

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 13 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

9. **Classe F4.4i– Fattibilità limitata**

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 16 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

10. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 vige il rispetto di quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R.T. 41/2018 e smi "Tutela dei corsi d'acqua" e dal R.D. 523/1904 e L.R.T. 79/2012 e smi.

11. Nelle aree presidiate da sistemi arginali, di cui alla tavola IDR.07 vale quanto prescritto dall'articolo 14 della L.R. 41/2018 e smi che si richiama integralmente.

Art.70. Prescrizioni in funzione della vulnerabilità degli acquiferi

1. Nelle aree che nella Tav. G03 sono classificate con grado di vulnerabilità "Alto" non sono ammissibili:

- impianti di zootecnia industriale,
- realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi,
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante,
- in queste stesse aree per la realizzazione di collettori fognari dovranno essere previsti accorgimenti specifici per ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

2. Al fine di tutelare e preservare le falde termali si applicano le prescrizioni relative a scavi, sbancamenti ed alle ricerche di acqua sotterrane di cui all'Allegato A della D.G.R.T. n.73 del 03/02/2014, come richiamato all'art.31.3 delle NTA ed alla Tav. G.03.2 del Piano Strutturale.

Art.71. Tabella 1 – Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica

(in grisé sono indicati gli interventi con specifica scheda di fattibilità allegata alle NTA)

				Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
				Classi Pericolosità											
Sigla	**Descrizione**	**Interventi ammessi**	**Tipo di strumento urbanistico**	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**P0/P1**	**P2**	**P3**	**S1**	**S2**	**S2***	**S3**	**S4**
ID 1.1	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g				F1i					F2s		
ID 1.2	Aree a completamento edilizio produttivo artigianale	Ampliamento fabbricato esistente	Intervento diretto	F1g	F2.1g			F1i						F2s	
ID 1.3	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g			F1i						F2s	
ID 1.4	Aree a completamento edilizio residenziale	Completamento fabbricato esistente	Intervento diretto	F1g	F2.1g			F1i						F2s	
ID 1.5	Aree a completamento edilizio residenziale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g				F1i						F2s	
ID 1.6	Aree a completamento edilizio commerciale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g				F1i				F2s			
ID 4.1	Aree a completamento edilizio commerciale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g				F1i				F2s			
ID 4.2	Aree a completamento edilizio commerciale	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i		F2s			
PUC 1.1	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i	F4.1i	F4.1i				F2s	
PUC 1.2	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato		F2.1g			F1i						F2s	
PUC 1.3	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i						F2s	
PUC 1.4	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i	F4.3i				F2s		
PUC 1.5	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g					F4.1i/ F4.3i	F4.1i/ F4.3i		F2s			
PUC 1.6	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g	F2.1g			F1i			F1s			F2s	
PUC 1.7	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g	F2.1g			F1i						F2s	
PUC 1.8	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova Costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i				F2s			
PUC 2.1	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g	F2.1g			F1i						F2s	
PUC 4.2	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i	F4.1i			F2s			
PUC 4.4	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i	F4.1i			F2s			
PUC 5.1	Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere residenziale	Nuova costruzione	Progetto Unitario Convenzionato	F1g				F1i				F2s			
AT 1.1	Aree di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g				F1i					F2s		
AT 1.3	Aree di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g				F1i						F3s	
AT 1.5	Aree di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g				F1i				F2s			
AT 3.1	Aree di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g				F1i						F3s	
AT 5.1	Aree di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g				F1i				F2s			
RQ 1.1	Aree di recupero urbanistico	Recupero patrimonio edilizio esistente	Piano Attuativo	F1g				F1i	F4.2i					F3s	

				Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
				Classi Pericolosità											
Sigla	**Descrizione**	**Interventi ammessi**	**Tipo di strumento urbanistico**	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**P0/P1**	**P2**	**P3**	**S1**	**S2**	**S2***	**S3**	**S4**
RQ 1.2	Aree di recupero urbanistico	Recupero patrimonio edilizio esistente	Piano Attuativo	F1g				F1i						F3s	
RQ 1.3	Aree di recupero urbanistico	Recupero patrimonio edilizio esistente	Piano Attuativo	F1g				F1i	F4.2i/ F4.3i	F4.2i/ F4.3i				F3s	
OP 1.1	Opere pubbliche di progetto	Nuova area pubblica	Progetto di opera pubblica	F1g				F1i					F2s		
St1	Grotta Giusti	Nuova costruzione	Piano Attuativo	F1g	F2.1g			F1i				F2s		F3s	
St2	Grotta Parlanti	Nuova costruzione	Piano Attuativo		F2.1g	F3g		F1i						F3s	
ID*1.7	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Servizi**	**Intervento diretto**	**F1g**					**F4.1i**				**F2s**		
ID*1.8	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Servizi**	**Intervento diretto**	**F1g**				**F1i**					**F2s**	**F2s**	
AT*1.6	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Produttivo**	**Piano Attuativo**	**F1g**				**F1i**	**F4.3i**	**F4.3i**			**F2s**		
PUC*1	**Aree di completamento dei tessuti urbani di carattere sociosanitario**	**Nuova costruzione**	**Progetto Unitario Convenzionato**	**F1g**				**F1i**					**F2s**		
OP*2.1	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Nuova area pubblica**	**Progetto di opera pubblica**		**F2.1g**			**F1i**						**F3s**	
OP*2.2	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Nuova area pubblica**	**Progetto di opera pubblica**		**F2.1g**			**F1i**						**F3s**	
OP*4.1	**Interventi assoggettati a conferenza di copianificazione**	**Nuova area pubblica**	**Progetto di opera pubblica**	**F1g**				**F1i**					**F2s**		
OP*5.1	**Intervento assoggettato a conferenza di copianificazione**	**Nuova area pubblica**	**Progetti di opera pubblica**	**F1g**				**F1i**	**F4.3i**				**F2s**		
IT*1.7	**Intervento assoggettato a conferenza di copianificazione**	**Ampliamento attività sportiva**	**Piano Attuativo**	**F1g**	**F2.1g**							**F2s**		**F3s**	
IT1.1	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività sportiva e turistica	Piano Attuativo	F1g				F1i	F4.1i/ F4.4i			F2s			
IT1.2	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività sportiva	Intervento diretto	F1g				F1i	F4.1i/ F4.4i	F4.1i/ F4.4i		F2s			
IT1.3	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività sportiva	Intervento diretto	F1g				F1i				F2s			
IT1.4	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività sportiva	Intervento diretto	F1g				F1i				F2s			
IT1.5	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività sportiva	Intervento diretto	F1g				F1i	F4.1i/ F4.4i	F4.1i/ F4.4i		F2s			
IT1.6	Ampliamento di attività esistente in zona agricola	Ampliamento attività turistica-sportiva	Intervento diretto/Piano Attuativo	F1g	F2.1g	F2.2g/F3g		F1i			F1s	F2s		F2s/ F3s	
A1	Insediamenti storici della collina	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
A2	Impianto storico del capoluogo	Fino alla demolizione e ricostruzione con ampliamento	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
A3	Impianto storico della pianura	Fino alla demolizione e ricostruzione con ampliamento	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
B0	Tessuto di interesse ambientale	Ampliamenti del patrimonio edilizio esistente	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
B1	Tessuto consolidato	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
B2	Tessuto a media e bassa densità	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
B3	Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
B4	Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s

				Fattibilità Geologica				Fattibilità Idraulica			Fattibilità Sismica				
				Classi Pericolosità											
Sigla	**Descrizione**	**Interventi ammessi**	**Tipo di strumento urbanistico**	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**P0/P1**	**P2**	**P3**	**S1**	**S2**	**S2***	**S3**	**S4**
BR	Tessuto assoggettato ad interventi di riqualificazione insediativa	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D0	Tessuto misto esistente a destinazione prevalentemente produttiva	Ampliamenti del patrimonio edilizio esistente	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D1	Tessuto produttivo esistente	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D2	Tessuto commerciale e terziari esistenti	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D3	Tessuto produttivo e commerciale originato da Piani Attuativi	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D4	Zone per deposito di materiale e attività produttive all'aperto	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D5	Zone per insediamenti autotrasportatori	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
E0	Aree agricole interne al sistema insediativo	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Vpr	Verde privato	Fino alla demolizione e ricostruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
E1	Sistema collinare a prevalenza di bosco	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
E2	Sistema della collina arborata	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
E3	Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
E4	Sistema della bonifica storica della Val di Nievole	Nuova costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.4i	F4.4i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
D	Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola	Ampliamenti fabbricati esistenti	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
AD	Area discarica	Ampliamento	Progetto di riqualificazione pubblico	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
TR10	Campagna abitata	Ampliamento	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
TR11	Campagna urbanizzata	Ampliamento	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F1.1	Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo esistente	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F1.2	Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo di progetto	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F2.1	Zone a verde pubblico e per impianti sportivi esistenti	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F2.2	Zone a verde pubblico e per impianti sportivi esistenti	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F3.1	Zone per servizi di interesse comune e generale esistenti	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F3.2	Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F4.1	Impianti tecnologici di interesse generale esistenti	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
F4.2	Impianti tecnologici di interesse generale di progetto	Nuova costruzione	Progetto di opera pubblica	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
PP1	Parcheggi pubblici esistenti	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
PP2	Parcheggi pubblici progetto	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
	Verde di arredo stradale	Nessuna costruzione	Intervento diretto	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.1i	F4.1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s

Legenda

Classificazione di pericolosità geologica

G1	Pericolosità geologica bassa
G2	Pericolosità geologica media
G3	Pericolosità geologica elevata
G4	Pericolosità geologica molto elevata

Classificazione di pericolosità idraulica

PO*	Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità

/P1	
P2	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (Tr200)
P3	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (Tr30)

**la sigla "P0", non riportata nelle carte di pericolosità idraulica del Piano Strutturale, si riferisce alle zone in cui non viene definita la pericolosità idraulica e quindi al territorio collinare e di alta pianura*

Classificazione di pericolosità sismica

S1	Pericolosità sismica locale bassa
S2	Pericolosità sismica locale media
S2*	Pericolosità sismica locale media
S3	Pericolosità sismica locale elevata
S4	Pericolosità sismica locale molto elevata

Art.72. Tabella 2 – Classificazione di fattibilità per gli interventi a vulnerabilità minore all'interno del territorio urbanizzato

	Fattibilità Geologica				**Fattibilità Idraulica**			**Fattibilità Sismica**				
	Classi di Pericolosità											
Tipologie di intervento	**G1**	**G2**	**G3**	**G4**	**P1**	**P2**	**P3**	**S1**	**S2**	**S2***	**S3**	**S4**
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno < 15 mc	F1g	F1g	F2.1g	F2.2g	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s	F1s
Trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Demolizione con parziale o totale ricostruzione con ampliamento volumetrico e/o con realizzazione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Interventi di sopraelevazione e incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F1i	F1i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o comunque adibiti al pernottamento	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Infrastrutture a rete e relative pertinenze (escluso parcheggi Art. 13 c.4 l.b della L.R. 41/2018)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Parcheggi (Art. 13 c.4 l.b della L.R. 41/2018)	F1g	F2.1g	F2.2g	F4g	F1i	F4.3i	F4.3i	F1s	F2s	F2s	F2s	F4s
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1g	F1g	F1g	F1g	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s	F1s	F1s	F1s

CAPO 2 - Norme Finali

Art.73. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 28/09/2018.

Art.74. Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
   - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
   - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
   - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
   - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
   - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

Art.75. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
   - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
   - interventi di nuova edificazione;
   - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
   - depositi di merci e materiali a cielo libero;
   - altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle

previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.
Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art.76. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
3. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
4. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.
5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale .
6. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
7. Sono inoltre fatte salve le varianti produttive/commerciali approvate precedentemente all'adozione delle disposizioni del presente articolo.
8. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
9. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e

paesaggistiche.

10. In attesa dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, continuano ad applicarsi le definizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, e nel Regolamento Edilizio vigenti.